

J.nr.: 42608 / AS 3-143/2026

Tvangsauktionsopstilling

Parkvej 30, 6. tv.
4700 Næstved

Tirsdag den 20. oktober 2026, kl. 11.10

Retten i Næstved
Mødelokale F
Kasernevej 20, 1. sal
4700 Næstved

Indholdsfortegnelse:

1. Salgsopstilling
2. Beskrivelse
3. Lejekontrakt
4. Tingbogsattest
5. BBR-meddelelse
6. Ejendomsdatarapport
7. Ejendomsdatarapport resume
8. Vedtægter E/F Næstvedparken
9. Husorden
10. Reglement for hundehold
11. Seneste generalforsamlingsreferat 23.09.2025
12. Referat ekstraordinær generalforsamling 24.03.2026
13. Referat ekstraordinær generalforsamling 04.05.2026
14. Seneste regnskab og budget for ejerforeningen
15. Vurdering pr. 1/10-2020
16. Ejerlejlighedsoplysningsskema
17. Energimærkningsrapport
18. Vejforsyning
19. Oversigt over råstofområder
20. Forureningsattester
21. Forsikringspolice
22. Opgørelser fra kreditorer
23. Opgørelse af rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger
24. Vejledning i brug af opstillingen
25. Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår

Salgsopstilling

(købsnøgle)

til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

Udarbejdet af

Advokatrådet og Dansk ejendomsmæglerforening

J.NR. 42608 / AS 3-143/2026

Ejendommens matr.nr.:	5 gu Åderup, Næstved Jorder - ejl. 77
beliggende:	Parkvej 30, 6. tv., 4700 Næstved
tilhørende:	Ejendomsselskabet Multibolig ApS, tidl. C. Dueholm ApS, cvr.nr. 37835846
boende:	Næstvedvej 60B, 4180 Sorø
Auktionstidspunkt:	20-10-2026, kl. 11.10
Auktionssted:	Retten i Næstved, Mødelokale F, Kasernevej 20, 1. sal, 4700 Næstved
Rekvirent, hæftelses nr.:	1.

Ved advokat: Advokat Mads Søby, Advokatfirmaet Søby, Strandvejen 125, 2900 Hellerup

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Ejerlejlighed
Ejendomsværdi pr.:	01-10-2020, 590.000,00 heraf grundværdi: 63.200,00
Vurdering i h.t. Retsplejelovens § 562:	* d.
Areal ifølge:	tingbogen 0 heraf vej: 0
Forsikringsforhold:	Gennem foreningen
Ejendomsskatte og afgifter for året andrager og omfatter:	0 0,00
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt 10 og 11.	*

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

Se vedlagte beskrivelse og billeder

Lejemål:	Lejligheden er udlejet
Byrder og servitutter (Evt. henvisning til vedh. tingbogsattest):	Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

Prioritetsopgørelse**PANT- OG UDLÆGSHAVERE**

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

	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	4. Hæftelser der kræves indfriet.
Transport				
Hæftelse nr. 1.: Ejerpantebrev lyst 05.11.1987, opr. kr. 10.000,- til E/F Næstvedparken v/Boligexperten Administration A/S, Vesterbrogade 12, 1620 København V (ab@boligexperten.dk)	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00
i alt ved budsum kr.	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.:				
i alt ved budsum kr.				
Transport	i alt ved budsum kr.			

Afslutningsside PANT- OG UDLÆGSHAVERE I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, nr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bem. f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskitteafdrag m.v.	1. Fordring	2. Restgæld	3. Restancer	4. Hæftelser
	opgjort pr. auktionsdagen	på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	og evt. ejerskitteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.	der kræves indfriet.
Transport	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00
Hæftelse nr. 2.: Pantebrev lyst 17.06.2025, opr. kr. 808.248,- til Hans-Christian Rasmussen, Høsten Teglværksvej 80, 4690 Haslev (hc@babberup.dk)	905.152,00	0,00	0,00	905.152,00
i alt ved budsum	915.152,00	0,00	10.000,00	905.152,00
A. Total kr.	915.152,00	0,00	10.000,00	905.152,00

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B: 43.402,00

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.	40.000,00	4. andre offentlige bidrag	kr.	0,00
b. rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	1.875,00	5. vandafgifter	kr.	0,00
			6. brandforsikringsbidrag	kr.	0,00
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auk-tionsbud , jfr. nedenfor:			7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivningen	kr.	0,00
c. restancer vedrørende:			8. andet, jfr. specifikation	kr.	0,00
1. ejendomsskatter	kr.	1.526,88			
2. vejbidrag m.v.	kr.	0,00			
3. kloakbidrag m.v.	kr.	0,00			

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

Ved et auktionsbud på kr. 590.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejelovens § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 – kr. 279.690,00

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 18. september 2026 af Boligexpertens Juridiske Afdeling, v/advokat Mads Søby, Strandvejen 125, 2900 Hellerup

Ikke sagkyndig besigtigelse foretaget den 15. september 2026.

Et værelses ejerlejlighed beliggende på 6. etage i 8 etagers beboelsesejendom opført 1964, ydervægge i betonelementer, tag med tagpap med lille hældning. Ejendommen indeholder i alt 80 helårsboliger.

Ejerlejligheden indeholder: fra fælles vindfang indgang til entre med laminatgulv, malede vægge, nedsænkede loftsfliser, badeværelse med malet gulv, muret bruseniche med flisebeklædning, malede vægge samt fiberpladeloft, entre åben til stue med laminatgulv, malede vægge, nedhængt fliseloft, køkkenelementer med træbordplade, indbygget Voss komfur, Wasco emhætte, fritstående kølefryseskab, indbygget sove / kontor niche, samt plastvinduesparti fra 2000 til altan. Fra stue/køkken indgang til soveværelset (det tidligere køkken), laminatgulv, malede vægge samt nedhængte loftsfliser.

Ejendommen opvarmes via fjernvarme.

Arealer ifølge BBR: Bolig: 68 m² –

Fælles adgangsareal: 18 m².

Ovennævnte oplysninger er delvist baseret på offentlige registre, herunder BBR, hvorfor der ikke kan indestås for korrektheden heraf.

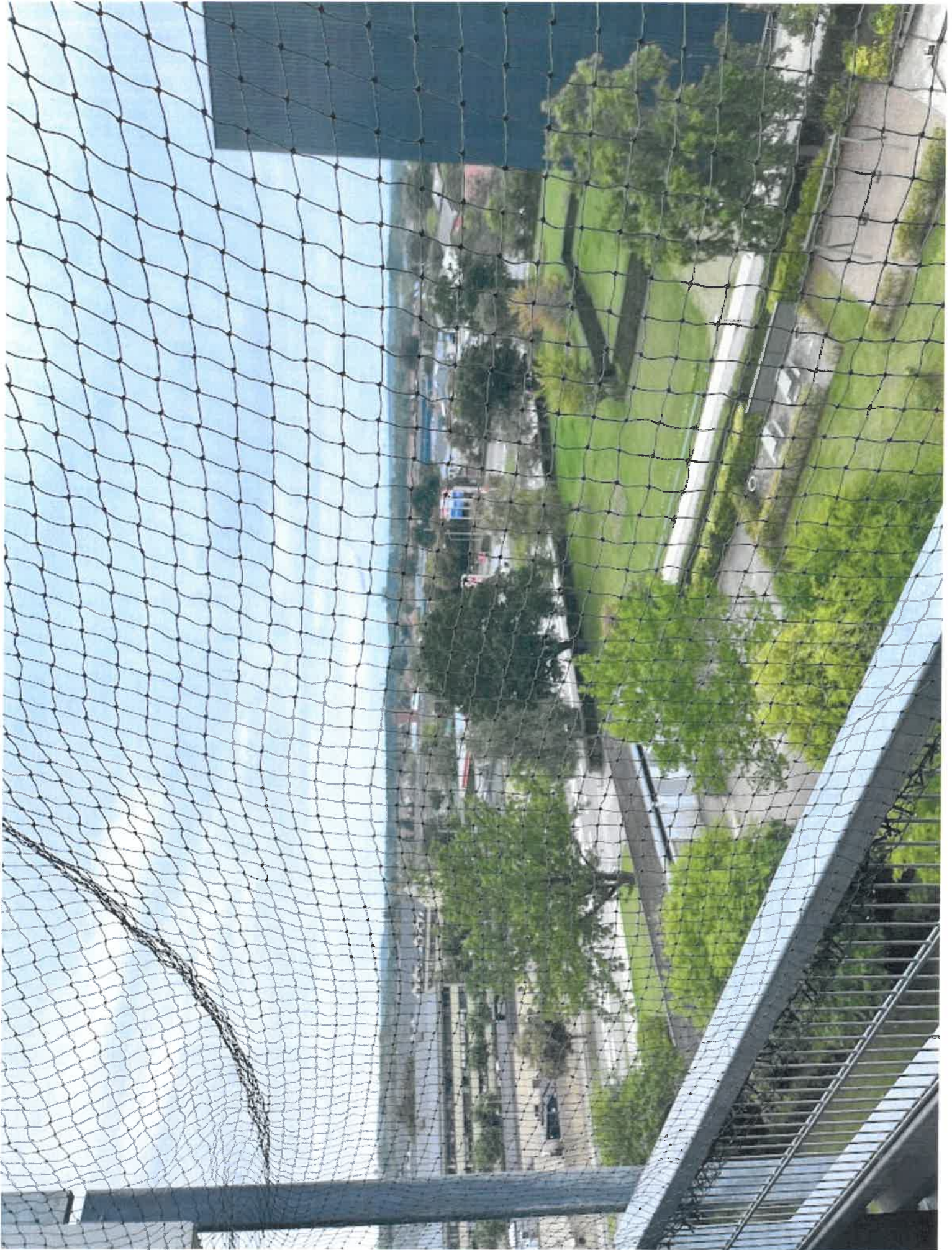
Fællesudgifter betales månedsvis med:

Fællesudgifter kr. 2.138,61,
opkrævningsgebyr indbetalingskort inkl. moms kr. 29,00,
aconto varme kr. 589,00 og
aconto vand kr. 450,00

Der er vaskeri i ejendommen med vaskekort som afregnes løbende







Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: 36190000292

LEJEKONTRAKT for beboelse

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022.

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

det ikke nødvendigt at anføre de samme forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er tilstrækkeligt fremhævet.

Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med *fed og kursiv*. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme. Vejledningen er en del af den autoriserede lejekontrakt.

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er ☐ en lejlighed ☐ et enkeltværelse ☒ en ejerlejlighed ☐ en andelsbolig
☐ andet: ☒ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende: Parkvej 30, 6. tv

By: 4700 Næstved

Udlejerens: Navn: Ejendomsselskabet C. Dueholm ApS
 CVR-nr./reg.nr.: 37835846

Adresse: Hovedgaden 28
 4700 Næstved

Telefon: +45 40 86 86 62

E-mail: fb@multibolig.dk

Lejeren: Navn: Anna Sofie Nowak
 Næstvedvej 38
 Adresse: 4684 Holmegaard

Telefon: +45 40 20 42 18
 +45 60 53 13 39

Christian Kaae Graff

Vordingborgvej 62
 4700 Næstved

E-mail: annasofienowak@gmail.com
 Christian140105@gmail.com

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 68 m², der består af 2 værelser
 Erhvervslokaler m.v. udgør heraf 0 m².

Brugsret til: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejerens anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x)

☒ Fællesvaskeri ☒ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.: _____

☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____

☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Benyttelse: Det lejede må ikke uden udlejerens *skriftlige* samtykke benyttes til andet end:

Røgfri beboelse

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

- Begyndelse: Lejeforholdet begynder den 1.10.2025 og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.
- Opsigelse: Opsigelsen skal være **skriftlig** fra begge parter side. Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejerens opsige en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

§ 3. Betaling af leje

- Leje: Den årlige leje er 83.700,00 kr.
- Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) ☒ Måned ☐ Kvartal
- Lejen pr. måned/kvartal udgør 6.975,00 kr.
- Betalinger udover lejen udgør:
- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| A conto varmebidrag | <u>500,00</u> kr. |
| A conto vandbidrag | <u>275,00</u> kr. |
| A conto elbidrag | <u> </u> kr. |
| A conto kølingsbidrag | <u> </u> kr. |
| Antennebidrag | <u> </u> kr. |
| Internetbidrag | <u> </u> kr. |
| Bidrag til beboerrepræsentation | <u> </u> kr. |
| Andet*: | <u> </u> kr. |
| Andet*: | <u> </u> kr. |
| I alt betales pr. måned/kvartal: | <u>7.750,00</u> kr. |

* Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.

- Skatter og afgifter:
- I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1.1.2025
Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.
- Betalingssted: ☒ Lejen m.v. betales på udlejerens kontr. 2355 - 6894496426 i
(pengeinstitut): Nordea
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.
☐ Lejen m.v. betales via Betalingsservice.

Bemærk: Særlige forhold vedrørende lejefastsættelse, jf. vejledningen, skal anføres i lejekontraktens § 11.

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

- Depositum: Senest den 20.8.2025 betaler lejerens et depositum på 20.925,00 kr.
svarende til 3,00 måneders leje (højst 3 måneders leje).
- Forudbetalt leje: Senest den 20.8.2025 betaler lejerens endvidere forudbetalt leje på 20.925,00 kr.
svarende til 3 måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives af lejer til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).
- Indbetaling: Senest den 20.8.2025 betaler lejerens i alt 49.975,00 kr., svarende til:
- | | |
|--|-----------------------|
| Forudbetalt leje: | <u>20.925,00</u> kr. |
| Leje m.v. for perioden: | |
| <u>1.10.2025</u> til <u>31.10.2025</u> | <u>6.975,00</u> kr. |
| Depositum | <u>20.925,00</u> kr. |
| A conto og andre bidrag | <u>775,00</u> kr. |
| Dørskilt/lejerskifte ejerforeningen | <u>375,00</u> kr. |
| | <u> </u> kr. |
| I alt | <u>49.975,00</u> kr. |

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den 1.11.2025.

§ 5. Varme, køling, vand og el

Varme:	Udlejeren leverer varme og varmt vand? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☒ Fjernvarme/naturgas ☐ Centralvarme med olie ☐ El til opvarmning ☐ Andet: _____ ☒ Udgiften til varme opkræves ud over lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1. Varmeregnskabsåret begynder den <u>20.9.2025</u> ☐ Udgiften til varme indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 2 (enkeltværelser m.v.). Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, lejemålet opvarmes ved: ☐ El ☐ Gas ☐ Olie/petroleum ☐ Fjernvarme/naturgas ☐ Andet: _____
Vand:	Udlejeren leverer vand til lejemålet? (sæt x) ☒ Ja ☐ Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Vandregnskabsåret begynder den <u>20.9.2025</u> ☒ Udgiften til vand fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
El:	Udlejeren leverer el til andet end varme til lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja: ☐ Udgiften til el fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere og opkræves ud over lejen. Elregnskabsåret begynder den _____ ☐ Udgiften til el fordeles ikke på grundlag af individuelle forbrugsmålere og indeholdes derfor i lejen.
Køling:	Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Hvis ja, udgiften til køling fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x) ☐ Ja ☐ Nej Kølingsregnskabsåret begynder den _____

§ 6. Fællesantennen m.v. og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Fællesantenne:	Udlejeren leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej Lejernes antenneforening i ejendommen leverer fælles signalforsyning (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej
Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet (elektroniske kommunikationstjenester), hvortil lejer skal betale bidrag (sæt x) ☐ Ja ☒ Nej

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning, påhviler det den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og den udlejer, som udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed?	☒ Ja ☐ Nej
Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?	☒ Ja ☐ Nej
Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn?	☒ Ja ☐ Nej

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejerer, for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse meddele udlejerer, at lejerer vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejerer inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

§ 8. Vedligeholdelse

Pligt: *Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler:* (sæt x)
☐ Udlejerer ☒ Lejerer

Konto: Har udlejerer den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse. Ved kontraktens oprettelse den _____ står der _____ kr. på kontoen. Beløbet kan efter kontraktens oprettelse være ændret i forbindelse med udlejerers istandsættelse af lejemålet.

Bemærk: Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse.

Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet aftales.

§ 9. Inventar

Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejerer: (sæt x)

☒ Komfur	☒ Køle-/fryseskab	☐ Tørretumbler	☐ Andet: _____
☐ Køleskab	☐ Opvaskemaskine	☒ Emhætte	☐ Andet: _____
☐ Fryser	☐ Vaskemaskine	☐ Vaskemaskine/Tørretumbler	☐ Andet: _____

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation:

Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation i ejendommen? (sæt x)

☐ Ja ☒ Nej

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejemålet? (sæt x)

☒ Ja ☐ Nej

Særlige vilkår for husdyrtilladelsen:

Husorden: Der foreligger ved lejeforholdets indgåelse en husorden for ejendommen? (sæt x)

☒ Ja ☐ Nej

Husordenen vedlægges, såfremt en sådan findes for ejendommen.

Øvrige oplysninger om det lejede:

Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Nyttige oplysninger kan findes på:

<https://naestvedparken.probo.dk>

Øvrige oplysninger om det lejede – fortsat

§ 11. Særlige vilkår

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejerer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejefastsættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (§ 11, stk. 4, i lov om leje), regulering efter nettoprisindeks (§ 11, stk. 5, § 53, stk. 2, eller § 54, stk. 3, i lov om leje), privat byfornyelse og boligforbedring (§ 12 i lov om leje) og fri lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje ☐ Ja ☒ Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen):

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerer.

☒ Ja ☐ Nej

Hver den januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til den oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang den 1.1.2026.

Reguleringen sker således: $\text{Gældende leje} / \text{anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering} \times \text{nyt indeks} = \text{ny leje}$

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

Øvrige fravigelser:

§11, stk. 1 - Betingelser for lejekontraktens gyldighed

Lejekontrakten er betinget af, at lejer rettidigt har betalt de i § 4 angivne beløb. Denne lejekontrakt er at betragte som en opfordring til at gøre tilbud, indtil udlejer har underskrevet aftalen.

§11, stk. 2 - Fraflytning af lejemålet

Lejer skal fraflytte lejemålet og aflevere det ryddet for inventar 14 kalenderdage før lejemålets ophør, med henblik på udlejers eventuelle istandsættelse. Lejer hæfter for lejen samt forbrugsudgifter i denne periode. Medmindre lejer har misligholdt eller vanrøgtet det lejede, begrænses lejers hæftelse for leje i istandsættelsesperioden til 14 dage.

§11, stk. 3 - Begrænsning ved indretning

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke ændre farven på lejemålets vægge, lofter, gulve, træ eller metal. Det påhviler lejer at undersøge vægge og lofter for ledninger, rør og kabler, inden der bores, skrues eller bankes i vægge eller lofter. Der kan findes ledninger, rør og kabler i alle vægge og lofter. Det er ikke tilladt at bore huller i vinduesrammer, døre, skabe, klinker, fliser eller bordplader. Dette er misligholdelse og vil medføre omfattende udbedringsarbejder der skal betales af lejer.

§11, stk. 4 - Husorden

Den nuværende husorden kan når som helst og uden yderligere varsel ændres af udlejer ved skriftlig fremsendelse af revideret version til samtlige lejere. Såfremt der er en beboerrepræsentation i ejendommen, kan et beboermøde vedtage en husorden. En sådan husorden kan dog ikke ændre på kontraktens vilkår.

§11, stk. 5 - Røgfri beboelse

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end røgfri helårsbeboelse for lejer med husstand. Rygning siver igennem etageadskillelsen og generer de øvrige lejere, ligesom rygning skader tapet, væv, lofter og træværk og gør istandsættelsesudgifterne ved lejers fraflytning betydeligt højere. Rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet.

§11, stk. 6 - Særlig forhold vedr. fællesudgifterne

Over lejlighedens fællesudgifter, faktureres også udgifter såsom vaskeri og leje af festlokaler. Eventuelle udgifter vedr. sådanne ydelser er udlejer uvedkommende og skal betales uden ophold af lejer. Optræknings vil findes sted sammen med næstkommende husleje opkrævning.

§11, stk. 7 - Indkaldelse til indflytningssyn

Lejer indkaldes hermed til indflytningssyn i lejemålet 01.10.2025 kl. 12:00, hvor der samtidig udleveres nøgler.

§11, stk. 8 - Tilmelding til el-værk

Da udlejer ikke leverer el til lejemålet, er lejer forpligtet til senest 3 hverdage inden lejeforholdets begyndelse, at tilmelde sig som forbruger på adressen hos et el-selskab. Udlejer tilmelder for lejer el til Energidrift A/S.
<https://energidrift.dk>

§11, stk. 9 - Manglende forbrugsbetalinger og gebyrer skal betales af lejer

Såfremt udlejer trods det direkte aftaleforhold mellem lejer og forsyningsvirksomheden/-erne måtte blive opkrævet betaling for en del af lejers forbrug, herunder afgifter, kan udlejer naturligvis opkræve disse hos lejer. Parterne kan aftale, at lejer skal betale et acontobeløb til udlejer til at dække udgifterne.

§11, stk. 10 - Det lejede overtages nyistandsat

Det lejede fremstår nyistandsat. Alle installationer er i god og brugbar stand. Der er ingen mangler i lejemålet.

§11, stk. 11 - Det lejede er en ejerlejlighed

Lejemålet er beliggende i en ejerlejlighed, og lejer gøres derfor opmærksom på udlejers mulighed for opsigelse til eget brug, jf. lejelovens § 171, stk. 1.

§11, stk. 12 - Gebyr for flytteaflysninger

Gebyrer for flytte- og årsaflysninger af varme, el, gas og vand, hvor der er opsat målere, opkræves hos lejerne i henhold til forsyningselskabernes gældende takster.

§11, stk. 13 - Udløvelse af energimærke

Lejer kvitterer ved sin underskrift for inden lejekontraktens indgåelse at have modtaget ejendommens energimærkerapport. Lejer kan endvidere altid finde ejendommens energimærke på www.bollgejer.dk ved at søge på lejemålets adresse, og herefter klikke på 'Energimærkerapport.'

Øvrige fravigelser – fortsat

§11, stk. 14 - Beboelsesperiode

Lejemålet er betinget af, at de i § 1 anførte lejere i hele lejeperioden beboer lejemålet.

§ 12. Underskrift

Dato: _____

Dato: _____

Som udlejer_____
Som lejer_____
Som udlejer_____
Som lejer

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningssejendomme

Denne vejledning er bilag til den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 10. udgave af 1. september 2022 og udgør dermed en del af den autoriserede lejekontrakt.

Lejekontrakten indeholder en angivelse af parterne og en beskrivelse af det lejede samt lejerens betaling for lejemålet.

Udlejerens og lejerens rettigheder og pligter i lejeforholdet er reguleret i den til enhver tid gældende lejelovgivning, medmindre parterne aftaler andet.

Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11. Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i lejekontraktens fortrykte tekst er fremhævet med fed og kursiv. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiveret i kontrakten, er det ikke nødvendigt tillige at anføre de samme forhold i kontraktens § 11.

Ønsker parterne ved lejeaftalens indgåelse at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, kan de

særlige aftaler anføres i et særligt tillæg, i stedet for i kontraktens § 11. Kravene til et sådant tillæg følger af § 14 i lov om leje. Tillægget udgør herefter en del af lejekontrakten.

Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejerens må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave.

Denne vejledning indeholder med henvisning til kontraktens bestemmelser en beskrivelse af den gældende lejelovgivning.

En række bestemmelser i lejelovgivningen kan ikke fraviges til skade for lejerens, medens andre bestemmelser kan fraviges ved aftale. Vejledningen er ikke udtømmende.

For nærmere information henvises til den til enhver tid gældende lejelovgivning samt de vejledninger, der kan findes på ministeriets hjemmeside m.v.

Denne vejledning er udarbejdet i august 2022. Opmærksomheden henledes på, at lovgivningen kan være ændret på enkelte punkter efter dette tidspunkt

I det følgende findes oplysninger med henvisning til de enkelte bestemmelser i lejekontrakten:

1. Til lejekontraktens § 1: Parterne og det lejede

Lejelovens beskyttelse.

De almindelige rettigheder i lejelovgivningen, som gives lejerens i lejeforholdet, er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejerens rettigheder er derfor sikret i de situationer, hvor ejendommen fx videresælges. En ny ejer af ejendommen må respektere de almindelige rettigheder, som lejerens har efter lejelovgivningen.

Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum eller lign. inden for lovens rammer.

Har en lejer derimod ved aftale erhvervet særlige rettigheder, som fx aftalt uopsigelig, er denne ret ikke uden videre sikret over for en ny ejer af ejendommen. Denne ret kan lejerens derfor kræve tinglyst. Udgiften betales af lejerens, medmindre andet aftales.

En lejer, der er fremlejetager, nyder ikke den samme beskyttelse efter lejeloven som den almindelige lejer, da fremlejetageren i modsætning til den almindelige lejer ikke står i kontraktforhold med ejendommens ejer.

Fremleje.

Lekontrakten kan også anvendes ved aftaler om fremleje.

Fremleje er, når den person, som efter lejeaftalen med udlejerens er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person.

Lejerens må som udgangspunkt ikke overlade brugen af det lejede til andre.

Lejerens af en beboelseslejlighed har dog ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse (i blandede lejemål beboelsesdelen). Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

I lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse (dvs. ikke i blandede lejemål jf. side 9), har lejerens endvidere ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år, når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lign.

Udlejerens kan dog modsætte sig fremlejeforhold vedrørende hele lejligheden, når ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller når udlejerens i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet. Alle aftaler om fremleje, dvs. mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren skal inden fremlejeperiodens begyndelse give udlejerens kopi af fremlejeaftalen.

I fremlejeforhold kan lejerens ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Til lejekontraktens § 2: Lejeforholdets begyndelse og ophør

Lejerens opsigelse.

Det følger af lejeloven, at lejeaftalen af lejerens kan opsiges med 3 måneders varsel, medmindre andet varsel er aftalt imellem parterne. Aftale herom anføres i kontraktens § 11.

Lejerens kan med 1 måneders varsel opsiges en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse, medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et accessorisk enkeltværelse er et værelse, som er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.

Lejerens kan med 3 måneders varsel opsiges en lejeaftale om et separat enkeltværelse (klubværelse), medmindre andet er aftalt. Aftale herom anføres i kontraktens § 11. Et separat enkeltværelse er et værelse, som ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.

Udlejerens opsigelse.

Lejeaftalen kan af udlejerens kun opsiges i tilfælde, som er omfattet af reglerne i lejelovens §§ 170 og 171, og med det varsel, der efter reglerne i lejelovens § 175 er knyttet til den enkelte type opsigelse, hvoraf bl.a. fremgår:

- at accessoriske enkeltværelser kan opsiges med 1 måneders varsel, medmindre længere varsel er aftalt, og
- at en beboelseslejlighed i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene, kan opsiges med 1 års varsel.

Det fremgår endvidere, at andre lejeaftaler under visse betingelser kan opsiges af udlejerens, når udlejerens ønsker selv at benytte det lejede. Opsigelsesvarslet er i disse situationer 1 år. Loven indeholder enkelte andre opsigelsesgrunde, herunder lejerens manglende iagttagelse af god skik og orden. Opsigelsesvarslet er her 3 måneder.

Det skal i kontraktens § 1 oplyses, om det lejede er en lejlighed eller et værelse. Er der tale om en lejlighed, skal det ligeledes oplyses, om lejligheden er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Hvis der er tale om en anden type lejemål, angives hvilken.

En ejer eller en andelshaver, der kun udlejer en enkelt ejerlejlighed eller andelsbolig, har efter lejelovens § 170, nr. 3, en særlig mulighed for at opsiges lejerens med 1 års varsel, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at benytte boligen. For ejerlejligheder gælder i øvrigt den særlige regel i lejelovens § 172, nr. 4, hvor der er angivet en række betingelser, som skal være opfyldt for, at udlejerens kan opsiges lejeaftalen.

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejerens opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejerer, før udlejerer har opsagt lejekontrakten. Parterne kan således fx aftale, at lejerer kan flytte efter en kortere frist.

Tidsbegrænsede lejeaftaler.

Parterne kan ved aftalens indgåelse aftale, at lejeaftalen skal være tidsbegrænset, jf. lejelovens § 173, hvis tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. En særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset kan fx være udstationering eller midlertidig forflyttelse. Boligretten kan tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvis det ikke anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold. Der foreligger en omfattende praksis vedrørende begrundelse for tidsbegrænset udlejning.

En lejekontrakt, der indeholder aftale om en tidsbegrænsning af lejeforholdet, stiller som udgangspunkt lejerer ringere end efter de almindelige regler i lejeloven. Tidsbegrænsningsvilkåret kan derfor i kommuner med boligregulering tilsidesættes, hvis det skønnes, at lejeaftalen efter en samlet bedømmelse er indgået på vilkår, der er mere byrdefulde for lejerer end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, uanset at udlejerer har en særlig begrundelse for at udleje tidsbegrænset.

Tidsbegrænsede lejeaftaler ophører uden opsigelse, når lejeperioden efter lejeaftalen udløber. En tidsbegrænset lejeaftale kan kun bringes til ophør i lejeperioden, hvis dette er aftalt mellem parterne, eller hvis den anden part misligholder aftalen.

Aftalen indføres i kontraktens § 11, og det kan være hensigtsmæssigt heri at oplyse begrundelsen for tidsbegrænsningen. Er det mellem parterne aftalt, at lejemålet i lejeperioden skal kunne opsiges, gælder lejelovens almindelige opsigelsesregler, jf. ovenfor.

3. Til lejekontraktens § 3: Betaling af leje m.v.

Fastsættelse og regulering af lejen.

Reglerne om fastsættelse og regulering af lejen findes primært i lejeloven. Det afhænger af lejemålets art og beliggenhed, hvilke regler i lejeloven lejen fastsættes og reguleres efter.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse.

I regulerede kommuner, jf. lejelovens § 4, gælder der særlige regler om lejen størrelse ved lejeaftalens indgåelse, jf. lejelovens § 19.

Hovedreglen er, at lejen størrelse ikke må overstige det beløb, som udgør den omkostningsbestemte leje for lejemålet med et beregnet tillæg for evt. forbedringer.

Der gælder særlige regler for "småejendomme", jf. nedenfor.

Som undtagelse herfra kan lejen dog for "gennemgribende forbedrede lejemål" aftales til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Lejelovens § 19, stk. 2, indeholder en definition af "gennemgribende forbedrede lejemål".

Afgørelse af, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi, beror på en sammenligning med den leje, som betales for tilsvarende lejemål

i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For lejemål med omkostningsbestemt leje gælder endvidere, at der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerer end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. I kommuner, som ikke er reguleret - såkaldte uregulerede kommuner - gælder ingen særlige regler om lejen størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejerer kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Lejeregulering i lejeperioden.

Som udgangspunkt reguleres lejen for lejemål beliggende i regulerede kommuner efter reglerne om omkostningsbestemt leje, medens lejen for lejemål beliggende i uregulerede kommuner reguleres efter reglerne om det lejedes værdi.

Småejendomme.

Som undtagelse fra de ovenfor nævnte regler om lejen fastsættelse og regulering gælder der i regulerede kommuner særlige regler for lejemål i småejendomme, som 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder (småejendomme).

Det samme gør sig gældende for ejendomme, som er opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Ved fastsættelse og regulering af lejen for disse lejemål gælder reglerne om det lejedes værdi, således at lejen i disse ejendomme kan forhøjes eller nedsættes, hvis den er væsentligt lavere henholdsvis væsentligt højere end den leje, der betales for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Enkeltværelser.

For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi.

I enkeltværelser til beboelse, hvor værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerer bebor, og i klubværelser i uregulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter det lejedes værdi.

Blandede lejemål.

Lejen for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes både til beboelse og til andet end beboelse reguleres som udgangspunkt på samme måde som rene beboelseslejemål.

Hvis de lokaler, som anvendes til beboelse, og de lokaler, som alene anvendes til andet end beboelse, er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder der imidlertid særlige regler for de lokaler, der alene anvendes til andet end beboelse, jf. erhvervslejeloven.

Skatter og afgifter

Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte husleje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet.

Bortfalder eller nedsættes skatter og afgifter, skal udlejerer med virkning fra bortfalds- eller nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende lejenedsættelse for de lejligheder og lokaler, i hvis leje udgiften har været indregnet.

Nettoprisindeksregulering.

Udlejerer kan efter aftale med lejerer vælge at regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Der findes 2 former for nettoprisregulering, som er undtagelser fra de almindelige regler om lejeregulering.

For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejerer beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejerer og lejerer, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

En aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal indføres i lejekontraktens § 11. Det bør heraf fremgå, hvilket tidspunkt der danner udgangspunkt for reguleringen, og hvilken værdi nettoprisindekset har på dette tidspunkt. Det skal endvidere fremgå, hvornår lejen første gang vil blive reguleret.

Fri lejefastsættelse.

Både i regulerede og uregulerede kommuner kan aftaler om "fri lejefastsættelse", jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1-3, indgås i lejeaftaler om:

- Beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 1,
- beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttes til erhvervsformål, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2. Det samme gælder for lokaler, der senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål og
- beboelseslejlighed eller enkeltværelse, der er nyindrettet i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse, samt i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004, jf. lejelovens § 54, stk. 1, nr. 3

I medfør af lejelovens § 54, stk. 2, er det en betingelse for så vidt angår lejelovens § 54, stk. 1, nr. 2 og 3, at det af lejeaftalen fremgår, at lejemålet er omfattet af den konkrete lejelovsbestemmelse.

Indgås en aftale om fri lejefastsættelse, kan lejen kun sættes ned i de tilfælde, hvor der er aftalt en leje, der er urimelig høj. Lejerer

har således ikke som ellers mulighed for at få lejen sat ned, selvom den aftalte leje væsentligt overstiger den omkostningsbestemte leje eller det lejedes værdi.

En aftale om fri lejefastsættelse skal indføres i lejekontraktens § 11.

Er der indgået en lejeaftale om fri lejefastsættelse, kan det aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres efter nettoprisindeks. Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11.

Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog stadig reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter.

Indeksfinansieret boligbyggeri.

Der findes særlige regler for lejefastsættelsen i ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån.

Efter disse regler kan lejen fastsættes, således at den samlede lejeindtægt kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter på tidspunktet for ejendommens opførelse med tillæg af afkast af ejendommens værdi.

Tilsvarende regler gælder for ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift.

For begge typer af ejendomme gælder der særlige regler for regulering af lejen i lejeperioden.

Forbedringer.

Hvis udlejerer har gennemført forbedringer af det lejede, kan der efter nærmere fastsatte regler kræves lejeforhøjelse herfor.

Lejens betaling.

Udlejerer bestemmer, hvordan de nævnte beløb betales og anviser en konto i et pengeinstitut, hvor lejen og de hertil knyttede bidrag betales.

Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En længere periode end 3 måneder kan ikke gyldigt aftales.

Pligtige pengeydelse.

For en række betalinger i lejeforholdet gælder, at de er "pligtige pengeydelse", hvilket betyder, at udlejerer kan ophæve lejeaftalen under iagttagelse af visse betingelser, hvis de pligtige pengeydelse ikke betales. Beløb, der er pligtige pengeydelse, er bl.a. leje, depositum og forudbetalt leje og regulering heraf, varmebetaling, antenne- og internetbidrag, a conto bidrag for vand, betaling for køling samt betaling af påkravsgebyr.

Forfalder lejen m.v. til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Rettidig betaling af husleje er betaling, som foretages senest på forfaldsdagen.

Betales lejen ikke rettidigt, kan udlejerer afgive påkrav herom.

Påkravet kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag. Udlejeren kan opkræve et gebyr herfor, som er fastsat i lejeloven.

4. Til lejekontraktens § 4: Depositum og forudbetalt leje

Depositum.

Udlejeren kan i lejeaftalen betinge sig, at lejerer betaler et depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning.

Depositum kan højst svare til 3 måneders leje. I fremleje-forhold kan lejerer vælge at stille bankgaranti eller deponere i stedet for at indbetale depositum.

Forudbetalt leje.

Udlejeren kan endvidere betinge sig, at lejerer ved lejeaftalens indgåelse forud betaler et beløb, som højst svarer til den leje, som skal betales i perioden fra lejemålet opsiges, til leje-forholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje. Sådan forudbetalt leje kan lejerer lade indgå som huslejebetaling i de sidste op til 3 måneder af lejeperioden.

Både depositum og forudbetalt leje kan kræves forholdsmæssigt forhøjet, når lejen forhøjes. Forhøjelsen kan opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som depositum og forudbetalt leje svarede til i forhold til lejen ved leje-forholdets indgåelse. Det bør fremgå specificeret af lejeopkrævningerne, hvilket beløb der udgør selve lejen, og hvilke beløb der vedrører regulering af forudbetalt leje og regulering af depositum.

Nedsættes lejen, skal udlejeren fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje.

5. Til lejekontraktens § 5: Varme, køling, vand og el

Felterne i lejekontrakten afkrydses, dels af hensyn til oplysning om det lejede, dels af hensyn til de oplysninger, som kommunen har brug for ved en eventuel boligstøtteberegning.

I ejendomme, hvor udlejeren leverer varme og varmt vand samt el til andet end opvarmning, og i ejendomme, hvor betaling for vand og køling sker efter forbrugsmålere, skal lejerer som hovedregel indbetale a conto beløb til dækning af udlejerens udgifter.

Udgiften til lejemålets opvarmning og forsyning med varmt vand samt el til andet end opvarmning kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen af udgiften sker efter målere. Dette gælder dog ikke for enkeltværelser til beboelse, hvor udgiften til opvarmning, vand, el til andet end opvarmning og køling kan være indeholdt i lejen.

Ved vand, varme, el- og kølingsregnskabsårets udløb skal udlejeren fremsende særskilte regnskaber for de afholdte udgifter og indbetalte a conto beløb for regnskabsperioden.

Regnskaberne skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Sker leverancen af varme, el og køling fra et kollektivt forsyningsanlæg, er regnskabet dog rettidigt aflagt,

hvis det er kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget. Sker leverancen fra et kollektivt forsyningsanlæg, skal regnskabsåret følge forsyningsanlæggets.

Varmeleverandører skal sikre sig, at nærmere oplysninger om lejerens varmefordelingsmålere stilles til rådighed for lejerer på dennes anmodning, jf. § 9 i bekendtgørelse om varmefordelingsmålere, der anvendes som grundlag for fordeling af varmeudgifter.

Har lejerer betalt for lidt i a conto bidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejerer har modtaget de enkelte regnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, kan lejerer beslutte at betale i 3 lige store månedlige rater.

Har lejerer betalt for meget i a conto bidrag, gælder for både vand, varme, el- og kølingsregnskaber, at det for meget betalte skal tilbagebetales til lejerer, enten kontant eller ved fradrag i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

Kommer de enkelte regnskaber for sent frem, kan udlejeren ikke kræve tillægsbetaling efter regnskabet. Fremsendes regnskabet ikke inden yderligere 2 måneder efter de nævnte frister, kan lejerer undlade at indbetale a conto bidrag, indtil lejerer har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt bidrag for den afsluttede regnskabsperiode.

Det skal ved afkrydsning angives, om udlejeren leverer el til lejemålet. Hvis dette ikke er tilfældet, skal lejerer selv sørge for at indgå aftale med en elleverandør om levering heraf.

6. Til lejekontraktens § 7: Vedligeholdelsesstand ved indflytning

I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemålets stand er eller bliver konstateret ved et indflytningssyn.

Udlejere af beboelseslejligheder skal udarbejde en indflytningsrapport.

Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med lejerer, således at lejerer indkaldes til deltagelse i et indflytningssyn i forbindelse med indflytningen.

Udlejeren, der kun udlejer én bolig, herunder ejeren af en enkelt ejer- eller andelsbolig, har dog ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejerens forhold på tidspunktet, hvor lejerer kan disponere over lejemålet, vil være afgørende for, om udlejeren har pligt til at afholde syn. Det vil typisk være fra leje-forholdets begyndelse. Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer én bolig, kan lejerer anmode udlejeren om at underskrive en tro og loveerklæring om, at denne alene udlejer én bolig.

Udlejere af enkeltværelser har heller ikke pligt til at afholde indflytningssyn.

Udlejeren skal indkalde lejerer til deltagelse i indflytningssynet.

Der gælder ikke specifikke regler for, hvornår og hvordan lejeren skal indkaldes, men det forudsættes, at lejeren indkaldes med så tilpas lang frist, at lejeren har mulighed for at være til stede. I indflytningsrapporten angives, hvordan lejermålets stand er ved indflytningen.

Indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning (om indvendig vedligeholdelse).

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen.

Er det lejede ikke ved overtagelsen i den stand, som lejeren ifølge aftalen kan kræve, skal lejeren over for udlejerens gøre manglen gældende senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse.

Fristen gælder, selvom lejeren inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport.

Hvis udlejerens ikke reagerer, har lejeren mulighed for at lade væsentlige mangler udbedre for udlejerens regning, at kræve at udlejerens betaler en erstatning eller at hæve aftalen.

Lejerens mangelsbeføjelser er således afhængig af, at lejeren gør brug af sin indsigelsesadgang senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse. Har lejeren gjort indsigelse uden, at manglen er udbedret, hæfter lejeren ikke for manglen i forbindelse med fraflytning.

7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse.

Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Maling omfatter maling af radiatorer og træværk i lejligheden, herunder døre, karme, gerigter, paneler, entredør på den indvendige side og indvendige vinduesrammer til rammernes kant og fals.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den indvendige vedligeholdelse af lejemålet udlejerens.

Udlejerens skal i så fald månedsvis afsætte et beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto for lejligheden.

Udlejerens har også pligt til at afsætte beløb til indvendig vedligeholdelse for blandede lejemål dvs. lejemål, der anvendes til både beboelse og til andet end beboelse. Er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, skal der dog kun afsættes beløb til indvendig vedligeholdelse for beboelsesdelen.

Udlejerens skal hvert år senest 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skriftligt oplyse lejeren om, hvilket beløb der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Lejeren kan kræve, at udlejerens foretager indvendig vedligeholdelse af lejemålet så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand, og såfremt udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Når udlejerens efter udførte vedligeholdelsesarbejder fradrager beløb på vedligeholdelseskontoen, skal lejeren samtidig have en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter med oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed.

Uden forudgående aftale med udlejerens kan en lejer, der selv har ladet arbejder udføre, ikke kræve betaling af indestående på den indvendige vedligeholdelseskonto. Ligeledes kan udlejerens bestemme, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet.

Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren. Dette indebærer, at lejeren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede. Aftale herom angives ved afkrydsning ved "Lejeren" i kontraktens § 8. Udlejerens kan kræve, at vedligeholdelse skal ske så ofte, at det lejede altid er i god vedligeholdt stand.

Udlejerens eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Udvendig vedligeholdelse.

Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.

Hvis ikke andet aftales, påhviler den udvendige vedligeholdelse af lejemålet, bortset fra låse og nøgler, udlejerens. Udlejerens skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

Udlejerens skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejerens skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Er der ikke aftalt andet, skal lejeren i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, så disse altid er i god vedligeholdt stand.

Der kan mellem lejeren og udlejerens aftales en anden vedligeholdelsesfordeling, fx således at lejeren påtager sig at skulle vedligeholde og eventuelt forny toilet-kummer, haner, køleskabe, køkkenborde, blandingsbatterier, ruder, gulve, gulvbelægning og lign. Aftaler, hvorefter lejeren påtager sig at vedligeholde andet end låse og nøgler, skal indføres i lejekontraktens § 11.

For lejemål i regulerede kommuner omfattet af lejelovens § 19 kan det dog ikke aftales, at lejeren overtager udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse. Det kan dog aftales, at lejeren skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.

Er der mellem lejerens og udlejeren aftalt en sådan anden vedligeholdelsesfordeling, skal lejerens i lejeperioden foretage vedligeholdelse så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdet stand.

Fraflytningssyn mv.

Udlejere, der på fraflytningstidspunktet udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde fraflytningssyn sammen med lejerens og udarbejde en fraflytningsrapport efter lejelovens § 187, stk. 3-5.

Istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Har udlejeren pligten til at foretage den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, vil lejerens alene kunne blive mødt med krav om at male osv., hvis lejerens har påført lejemålet skader. Lejerens skal således ikke udbedre forringelse, som skyldes slid og ælde.

Har lejerens ved aftalen overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt, skal lejerens ved lejeforholdets ophør aflevere lejemålet i samme stand som ved overleveringen. Det betyder, at lejerens inden fraflytning skal udføre den vedligeholdelse af lofter, vægge, gulve osv., som burde have været udført i løbet af lejeperioden.

Istandsættelse ved fraflytning - udvendig.

Låse og nøgler og eventuelle andre genstande, som efter aftalen er omfattet af lejerens udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, skal ved lejeforholdets ophør afleveres i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde, dog under forudsætning af, at genstandene har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i en bedre stand, end det var ved indflytningen.

8. Til lejekontraktens § 10: Beboerrepræsentation, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation.

Beboerrepræsentanterne kan på nogle områder indgå aftaler med udlejeren på de øvrige lejeres vegne, herunder bl.a. aftaler om gennemførelse af fælles forbedringer i ejendommen. Endvidere gælder der i forbindelse med varsling af lejeforhøjelser og varsling af fælles forbedringer særlige regler for ejendomme med beboerrepræsentation.

Husorden.

Det påhviler udlejeren at sørge for, at der i det hele hersker orden i ejendommen. Reglerne herfor kan være nedskrevet i en husorden.

Er der valgt beboerrepræsentanter, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Lejerens skal følge disse regler og andre rimelige påbud til sikring af god husorden og en forsvarlig brug af det lejede.

Øvrige oplysninger om det lejede.

Her anføres oplysninger om det lejede fx praktiske oplysninger om forholdene i ejendommen m.v.

9. Til lejekontraktens § 11: Særlige vilkår

Her skal anføres alle aftalte fravigelser fra lejelovgivningen og lejekontraktens trykte bestemmelser. Sådanne aftaler vil kunne medføre, at lejerens opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen. De aftalte særlige vilkår har forrang i forhold til lejeaftalens øvrige vilkår.

Det angives i kontraktens § 11, om der gælder særlige vilkår for lejeafstandsættelse, der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til privat byfornyelse og boligforbedring, afkastberegningen, aftalt grøn byfornyelse, regulering efter nettoprisindeks og fri lejeafstandsættelse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Er der ikke plads til de særlige vilkår under kontraktens § 11, flyttes vilkårene om i eller fortsættes i et tillæg til lejekontrakten. Det anbefales, at et tillæg til lejekontrakten underskrives særskilt.

Øvrige oplysninger om det lejede, der ikke har karakter af særlige vilkår mellem parterne, anføres under kontraktens § 10.

Aftale om digital kommunikation.

Der kan som udgangspunkt kommunikeres digitalt og udveksles digitale dokumenter i lejeforholdet. Betalingspåkrav, udlejers opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejers opsigelse kan dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Såfremt lejerens eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.

Udlejeren eller lejerens kan desuden med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring.

For lejemål, som er ombygget efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse, eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse, og hvor lejeforhøjelse er beregnet efter samme love, skal det udtrykkeligt oplyses i lejeaftalen, at lejemålet er ombygget i henhold til lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i den tidligere gældende lov om byfornyelse. Af lejelovens § 12 fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Afkast.

Ønsker udlejeren at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter lejelovens § 25, stk. 2, skal det fremgå af lejeaftalen. Af lejelovens § 11, stk. 3, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Regulering efter nettoprisindeks.

For lejeaftaler, som er omfattet af udlejers beslutning om regulering efter nettoprisindeks, jf. § 26 i lejeloven, og som indgås, efter at udlejeren har truffet beslutning om en sådan regulering, skal det fremgå af lejeaftalen, at lejen reguleres efter nettoprisindeks. Af lejelovens § 11, stk. 5, fremgår, hvilke oplysninger der nærmere skal angives i kontrakten.

Signing Information

Page 1/1



Lejekontrakt

Name	UniqueID	Signed at
Freddy Bach Frederiksen	30068065-07e1-408f-acde-348833c083cd	2025-08-19 10:49:17
Anna Sofie Nowak	7c8f039b-0596-4920-8a7f-0050aab9c44d	2025-08-18 21:09:35
Christian Kaae Graff	054b3d0d-1c85-4755-a74e-782e2334f446	2025-08-18 21:09:31



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Tingbogsattest



Udskrevet: 08.09.2026 11:19:22

Ejendom:

Adresse: Parkvej 30, 6. TV.
4700 Næstved

Ejerlejlighedens dato: 17.02.1974
Ejerlejlighedens areal: 50 kvm
BFE-nummer: 273712
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 77
Fordelingstal: 50/14800

Dato: 18.03.1981
Landsejerlav: Åderup, Næstved Jorder
Matrikelnummer: 0005gu
Areal: 10535 m2
Heraf vej: 94 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Auktionsskøde
Dato/løbenummer: 05.01.2024-1015393091

Adkomsthavere:

Navn: Ejendomsselskabet C. Dueholm ApS
Cvr-nr.: 37835846
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum: 700.000 DKK
Købesum i alt: 700.000 DKK

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 05.11.1987-27615-28
Prioritet: 8
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 10.000 DKK
Kreditor: Ejendomsselskabet C. Dueholm ApS

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 05.11.1987-27615-28

Prioritet: 8

Dokumenttype: Ejerpantebrev

Hovedstol: 10.000 DKK

Rente: var

Senest påtegnet:

Dato: 21.03.2025 12:05:31

Kreditorer:

Navn: Ejendomsselskabet C. Dueholm ApS

Cvr-nr.: 37835846

Debitorer:

Navn: Ejendomsselskabet C. Dueholm ApS

Cvr-nr.: 37835846

Meddelelseshavere:

Navn: EJERFORENINGEN NÆSTVEDPARKEN

Cvr-nr.: 77734910

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:

Navn: EJERFORENINGEN NÆSTVEDPARKEN

Cvr-nr.: 77734910

Underpant:

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003362683

Prioritet: 1

Underpantbeløb: 10.000 DKK

Underpanthavere: EJERFORENINGEN NÆSTVEDPARKEN
77734910

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.06.2025-1016809555

Prioritet: 9

Dokumenttype: Pantebrev

Hovedstol: 808.248 DKK

Rentesats: 9 %

Kreditorer:

Navn: Hans-Christian Rasmussen
Cpr-nr.: 301273-****

Debitorer:

Navn: Ejendomsselskabet C. Dueholm ApS
Cvr-nr.: 37835846

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 23.01.2004-3374-28
Prioritet: 11
Hovedstol: 200.000 DKK

Senest påtegnet:

Dato: 17.07.2020 16:37:26

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.12.1959-939622-28
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 28_G-N_244

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 13.07.1963-939623-28
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 28_P-N_175

Tillægstekst:
Tillægstekst
Byplanvedtægt nr. i

Dokument:
Dato/løbenummer: 13.09.1963-939624-28
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 28_O-N_698

Forsyningspligt:
Varme

Andet:
Andet

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

Dokument:
Dato/løbenummer: 13.09.1963-939625-28
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 28_O-N_698

Forsyningspligt:
Varme

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om varmforsyning/kollektiv
varmforsyning mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.01.1967-939626-28
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 28_O-N_698

Ledninger:

Forsyning / afløb

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 10.08.1992-3147-28
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 251

Akt nr: 28_E-N_199

Forsyningspligt:

Varme

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.10.1997-939627-28

Prioritet: 7

Dokumenttype: Vedtægter

Akt nr: 28_N-N_370

Tillægstekst:

Tillægstekst
Tillæg til vedtægter for ejerforening.

Dokument:

Dato/løbenummer: 18.05.2026-1017762274

Prioritet: 10

Dokumenttype: Normalvedtægt Fravigelse
Ændring af normalvedtægtens § 1. Indledning, formål,
medlemskab og hæftelse

Senest påtegnet:

Dato: 28.05.2026 10:48:35

Også tinglyst på:

Antal: 224

Påtaleberettiget:

Navn: EJERFORENINGEN NÆSTVEDPARKEN

Cvr-nr.: 77734910

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	518.000 DKK
Grundværdi:	137.000 DKK
Vurderingsdato:	01.01.2020
Kommunekode:	0370
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	023308

Tillægstekst:

Indskannet akt:

Akt nr:	28_AA-N_527
---------	-------------



Næstved Kommune

Teknik og Miljø - Byggesag

Afsender
Næstved Kommune, Teknik og Miljø - Byggesag
Rådmandshaven 20, 4700 Næstved

BBR-meddelelse

Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 273712

Udskriftsdato: 08.09.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: bbr@naestved.dk eller tlf. 55 88 60 35.

Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.

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

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 273712, Ejerlejlighedsnummer: 77

Moderejendoms ejendomsnummer (BFE-nr.): 5381096

Ejendommen består af: 1 enhed

Tinglyst areal fra Matriklen: 50 m²

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 370-23308

Oplysninger om ejerlejlighed

Enhed: Parkvej 30, 6. tv

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

Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	68 m ²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	68 m ²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m ²	Antal værelser:	2
Enhedens andel i fælles adgangsareal:	18 m ²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²		
Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret			

Oplysninger om bygning tilknyttet ejerlejlighed

Bygning 3

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

Opførelsesår: 1964

Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret

Antal etager: 8

Sikringsrumspladser: 336

Beliggenhed

Adresse: Parkvej 22, 4700 Næstved

Matrikelnummer: 5gu, Ejerlavsnavn: Åderup, Næstved Jorder (ejerlavskode 2001653)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Betonelementer (kode 6)

Tagdækningsmateriale: Tagpap med lille hældning (kode 1)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Arealer i grundplan

Bebygget areal: 748 m²

Overdækket areal: 0 m²

Bemærkninger om bygning

SIKRINGSRUM: 03 RUM 0245 KVM 0673 KBM, BELIGGENDE: 7046-032

KÆLDER OG EJERLEJ. 81 ER BELIGGENDE UDEN FOR BYGNINGEN

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, 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.

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.



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 selvbetjenings-løsningen på 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 vandskyllende toiletter
- Antal værelser

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på 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 vandskyllende 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.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Parkvej 30, 6. tv, 4700
Næstved

Rapport købt 08/09 2026
Rapport færdig 08/09 2026

For ejendommen Parkvej 30, 6. tv, 4700 Næstved

Ejendommens adresse.....	Parkvej 30, 6. tv, 4700 Næstved
Kommune.....	Næstved Kommune
Ejendomstype.....	Ejerlejlighed, beboelse.
Ejerforhold.....	Aktie-, anpart- eller andet selskab (undtagen interessentskab)
Antal bestemte fast ejendomme.....	1
Antal matrikelnumre.....	1
Samlet grundareal.....	10535 m ²
Samlet bebygget areal.....	748 m ²
Samlet boligareal.....	6721 m ²
Samlet erhvervsareal.....	66 m ²

Omfattede bestemt fast ejendomme

273712

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 5gu, Åderup, Næstved 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

Parkvej 30, 6. tv, 4700
Næstved

Rapport købt 08/09 2026
Rapport færdig 08/09 2026

Indhold

Resumé	4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.	
Bygninger	9
BBR-meddelelsen	9
Energimærkning	9
Tilstandsrapport	10
Elinstallationsrapport	10
Byggesag	11
Byggeskadeforsikring	11
Olietanke	12
Fredede bygninger	12
Bevaringsværdi	13
Flexboligtilladelse	13
Økonomi	15
Ejendoms- og grundværdi	15
Ejendomsskat	15
Statslig indekøbsafgift af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat	16
Huslejenævns sager	17
Planer	18
Zonestatus	18
Lokalplaner	18
Landzonetilladelser	19
Kommuneplaner	19
Spildevandsplaner	23
Varmerplaner	25
Varmeforsyning	25
Vejforsyning	26
Vejdirektoratets projekter	27
Hovedstadsområdets transportkorridorer	27
Landsplandirektiv "Baltic Pipe"	28
Landsplandirektiv "Udviklingsområder"	29
Råstofplaner	29
Spildevand og drikkevand	31
Aktuelle afløbsforhold	31
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen	31
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen	31
Medlemskab af spildevandsforsyning	32
Aktuel vandforsyning	32
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen	32
Grundvand - Drikkevandsinteresser	33
Grundvand - Følsomme indvindingsområder	33
Jordforurening	35
Jordforureningsattest	35
Kortlagt jordforurening	35
Områdeklassificering	36

Påbud iht. jordforureningsloven.....	36
Natur, skov og landbrug.....	37
Fredskov.....	37
Majoratsskov.....	37
Beskyttet natur.....	38
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	39
Landbrugspligt.....	40
Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer.....	41
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.....	41
Beskyttede sten- og jorddiger.....	42
Skovbyggelinjer.....	42
Sø- og åbeskyttelseslinjer.....	43
Kirkebyggelinjer.....	43
Klitfredningslinje.....	44
Strandbeskyttelseslinje.....	44
Om ejendomsdatarapporten.....	46

Følgende bilag kan hentes:

- Vejforsyningskort
 - Raastofplanskort
 - Jordforureningsattest_273712
 - Energimaerkning_273712_311489349
 - BBR-meddelelse - 273712 - Næstved Kommune
-



EJENDOMS DATA RAPPORT

Parkvej 30, 6. tv, 4700
Næstved

Rapport købt 08/09 2026
Rapport færdig 08/09 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026
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. 8. september 2026
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?.... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 518.000 kr.
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysning på ejendommen?..... Tilgængelig for ejer eller fuldmagtshaver
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningsskatter, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsskatter bliver først en del af indefrysningsskatter 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. 8. september 2026

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

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026
 Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuell varmforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026
 Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Spildevand og drikkevand**Aktuelle afløbsforhold**

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeambefaling?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026
 Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026
 Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
 Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen? Nej
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026
Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje? Nej
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026
Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje? Nej
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje? Nej
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje? Nej
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje? Nej
Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026



EJENDOMS DATA RAPPORT

Parkvej 30, 6. tv, 4700
Næstved

Rapport købt 08/09 2026
Rapport færdig 08/09 2026

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

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

BBR-meddelelsen

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

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 273712 - Næstved Kommune

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 273712

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ja, se bilag

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. 8. september 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 21-01-2021

Husnummer..... 22

Bygningsnummer..... 3

Energiklasse..... C

Energimærkerapport..... Se bilag Energimærkning_273712_311489349

Energimærket er gyldigt indtil..... 21-01-2031

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 273712

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Energistyrelsen

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V
 Telefonnummer..... 33926700
 Email..... emo-info@ens.dk
 Web..... <https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerking-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 bygningssagkyndig. 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 bygningssagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader. Den bygningssagkyndige sammenligner boligen med andre boliger af samme type og alder - ikke et nyt hus. Udover tilstandsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en autoriseret elinstallatørvirksomhed til at udarbejde en elinstallationsrapport med resultatet af en gennemgang af boligens elinstallationer. Se punktet Elinstallationsrapport. Huseftersynsordningen er frivillig, men en forudsætning for, at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

Kontaktoplysninger

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

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?.... 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..... Erhvervsstyrelsen
 Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg
 Telefonnummer..... 33732000
 Email..... mo@erst.dk

Web..... <https://www.sik.dk/>

Byggesag

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

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

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

Byggesag

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?....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 boligheder i eksisterende byggeri. Hvis ejendommen er omfattet af byggeskadeforsikring, vil der være en eftersynsrapport for hhv. 1-års og 5-års eftersyn.

Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggeskadeforsikring BBR

Her kan der ses detaljerede oplysninger vedr. en eventuel byggeskadeforsikring. Hvis der er byggeskadeforsikring for en bygning, vil eventuelle eftersynsrapporter kunne ses under "Byggeskadeforsikring BSFS". Byggeskadeforsikringsordningen gælder for alle.

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?..... Nej

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

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

Olietanke

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

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

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

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

Fredede bygninger

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

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

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

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

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

Adresse..... Hammerichsgade 14, DK-1611, 1611 København

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

Web..... <http://slits.dk>

Bevaringsværdi

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

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

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

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

Bevaringsværdi

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

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Flexboligtilladelse

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

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

Flexboligtilladelse

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

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

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 273712

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Parkvej 30, 6. tv, 4700
Næstved

Rapport købt 08/09 2026
Rapport færdig 08/09 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 518.000 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 Ejendomsskatteloven.

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Vurderingsår.....	2020 år
Dato for seneste vurdering eller ændring.....	01-01-2020
Ejendomsværdi.....	518.000 kr.
Grundværdi.....	137.000 kr.
Fradrag.....	0 kr.
Stuehus grundværdi.....	0 kr.
Stuehusværdi.....	0 kr.

Kontakt oplysninger

Administrativ myndighed.....	Vurderingsstyrelsen
Adresse.....	Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing
Telefonnummer.....	72221616
Web.....	https://vurderingsportalen.dk/kontakt

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 fratrasket 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..... 72221616
Web..... <https://vurderingsportalen.dk/kontakt>

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 tillægsslån. Lånet skal som hovedregel først tilbagebetales når lånet forfalder til betaling eksempelvis når ejendommen sælges.

Bemærk: Ejendomsdatabaserne indeholder kun statslige indefrysningsslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægsslån bliver først en del af indefrysningssummen 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 lån, der som hovedregel først skal tilbagebetales, når ejeren sælger sin ejendom. Indefrysningen sker hos staten på lånebetingelser.

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

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

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

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen
 Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde
 Telefonnummer..... 72221616
 Web..... <https://vurderingsportalen.dk/kontakt>

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 lejligheder. Nævnet skal indberette sager til Nævnsdatabasen. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx om huslejens størrelse.

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

Huslejenævnsager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejligheder. Nævnet skal indberette sager til databasen Huslejenavn.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. Huslejenavn.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.bolig.dk/bolig-og-flytning/Lejebolig/tietoenklagenavn-og-huslejenavn>



EJENDOMS DATA RAPPORT

Parkvej 30, 6. tv, 4700
Næstved

Rapport købt 08/09 2026
Rapport færdig 08/09 2026

Planer

Zonestatus

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

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

Zonestatus

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

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

Plan - Kommuneplan 2025

Planens navn..... Kommuneplan 2025

Kommune..... Næstved

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 07-10-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 31-10-2025

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/1/11430385_1761836734650.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved Jorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Plan - Sct. Jørgens Park - Svendborgvej

Planens navn..... Sct. Jørgens Park - Svendborgvej
 Plannummer..... 1.3 B8.1-1.1
 Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11430386
 Navn på plandistrikt..... -
 Planstatus..... Vedtaget
 Dato for vedtagelse af plan..... 07-10-2025
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 31-10-2025
 Generel anvendelse..... Boligområde
 Fremtidig planzone..... Byzone
 Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej
 Maksimal bebyggelsesprocent..... 145 %
 Maksimalt antal etager..... 5
 Notat om generel anvendelse..... Lokalcenterbutik.
 Notat om bebyggelse.... Bemærk
 nærmere bestemmelser vedr. etageantal, bebyggelsesprocenter og bygningshøjde er fastsat i lokalplan.
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11430386_1761836734660.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

Plan - Næstvedstrategien 2023-2035

Planens navn..... Næstvedstrategien 2023-2035
 Kommune..... Næstved
 Planstatus..... Vedtaget
 Omfang af revision..... Fuld revision
 Dato for vedtagelse af plan..... 19-12-2023
 Dato for ikrafttrædelse af plan..... 20-12-2023
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11256885_1703069204366.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved Jorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Plan - Turismetillæg til planstrategi 2016-27

Planens navn..... Turismetillæg til planstrategi 2016-27
 Plannummer..... Tillæg - Turisme
 Kommune..... Næstved
 Planstatus..... Forslag
 Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner
 Dato for offentliggørelse af planforslag..... 19-12-2017
 Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 10-01-2018
 Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 07-03-2018
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_4020719_1515762042893.pdf
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved Jorder

Plan - Turismetillæg til Planstrategi 2016

Planens navn..... Turismetillæg til Planstrategi 2016
 Kommune..... Næstved
 Planstatus..... Forslag
 Omfang af revision..... Fuld revision
 Dato for offentliggørelse af planforslag..... 26-06-2018
 Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 09-07-2018
 Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 17-09-2018
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved Jorder

Plan - Kommuneplanstrategi 2026 for Næstved Kommune

Planens navn..... Kommuneplanstrategi 2026 for Næstved Kommune
 Kommune..... Næstved
 Planstatus..... Forslag
 Omfang af revision..... Fuld revision
 Dato for offentliggørelse af planforslag..... 22-06-2026
 Dato for start på offentliggørelsesperioden..... 29-06-2026
 Dato for slut på offentliggørelsesperioden..... 28-09-2026
 Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_12190691_1782211786558.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved Jorder

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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

Kloakopland - CDF

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

Navn på område med kloakopland..... CDF

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. 5gu Åderup, Næstved Jorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved Jorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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 varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Forsyningsområde, vedtaget

Et forsyningsområde er et område, som af kommunalbestyrelsen er godkendt til kollektiv varmeforsyning, 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 varmeforsyning, har bygninger i området typisk individuelle opvarmningsformer, såsom oliefy eller varmepumpe.

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Navn på forsyningsområde..... Næstved by - fjernvarme

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningselskab..... Næstved Fjernvarme A.M.B.A.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

Er matriklen beliggende i et område med forsyningsforbud?..... Ja
 Navn på område med forsyningsforbud..... Næstved by - fjernvarme
 Hvilke opvarmningsformer er der forbud mod?..... El
 Hvad er "Andet"?..... 0
 Link til plan..... 0
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Ja
 Navn på område med tilslutningspligt..... Næstved Varmeværk
 Type af tilslutningspligt... Tilslutningspligt
 ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse med 9 års frist samt forblivelsespligt
 Tilslutningspligt i henhold til..... Tilslutnings/forblivelsesprojekt
 Dato for beslutning..... 30-05-1988
 Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
 Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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 farvemærkning for offentlige veje der overvejes nedklassificeret.
Status for veje uden farvemærkning er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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 farvemærkning om ejendommen er beliggende indenfor et vejforsyningsprojekt, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. Eksisterer der ingen vejforsyningsprojekter nær ejendommen vil der ikke udarbejdes et bilag.

Vejdirektoratets projekter

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

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

Telefonnummer..... 72443333

Web..... <https://www.vejdirektoratet.dk/>

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

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

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

Arealreservationerne rummer imidlertid også eksisterende motorvejsstrækninger, hvor de fungerer som en støjdæmpende afstandszon 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved Jorder

Kontaktoplysninger

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. Udpegnings 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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 vurderer hvert 4. år om der er behov for justeringer eller revision af råstofplanen. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler, plastisk ler, tørv og kalk.

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

Råstofplaner

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Parkvej 30, 6. tv, 4700
Næstved

Rapport købt 08/09 2026
Rapport færdig 08/09 2026

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

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

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

For alle bebyggede ejendomme skal det oplyses, hvordan spildevand og regnvand bortledes. Der skelnes overordnet mellem om ejendommen er beliggende i eller udenfor et kloakeret område. Bebyggede ejendomme, der er beliggende i et kloakeret område kan inddeles efter om ejendommen ligger i et område, hvor regnvand (overfladevandet fra tage og befæstede arealer) og spildevand (køkken, toilet og bad mv.) ledes til to separate rørsystemer eller om alt bortledes i ét og samme rørsystem. Bebyggede ejendomme, der er beliggende udenfor et kloakeret område eller er udtrådt af kloakfællesskab, kan inddeles efter den måde spildevandet behandles. Du kan læse mere om registrering af afløbsforhold i BBR på <https://ki.bbr.dk/bbr-vejledning>.

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Matr. nr.: 5gu, Åderup, Næstved Jorder

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 273712

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Aktuel vandforsyning

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

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

Aktuel vandforsyning

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

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Matr. nr.: 5gu, Åderup, Næstved Jorder

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 273712**Kontaktoplysninger**

Administrativ myndighed..... Kommunen

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

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

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

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

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

Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om at det ikke-almene vandforsyningsanlæg skal ophøre midlertidigt eller for bestandigt eller om andre foranstaltninger, herunder at forbrugerne skal træffe sikkerhedsforanstaltninger. Kommunen har desuden mulighed for at indberette kogeanbefalinger. Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om dispensation til at fravige de i bilag 1 fastsatte kvalitetskrav for vandkvaliteten for ikke-almene anlæg.

Påbud efter lovens § 36 om at sløjfe en vandforsyningsbrønd eller en ikke-almene vandforsyningsboring.

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved Jorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Oplysningen viser drikkevandsområder i kategorierne "Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD)" og "Områder med Drikkevandsinteresser (OD)". OSD-områderne er oprindeligt udpeget ud fra følgende 4 kriterier: 1. Det fremtidige drikkevandsbehov skal kunne dækkes af områderne. 2. Kvaliteten af grundvandet skal være den bedst mulige. 3. Den naturlige beskyttelse skal være den bedst mulige. 4. Den eksisterende indvindingsstruktur skal kunne bevares, samt byområder med et stort antal forureningskilder skal kunne udelades. Områder med drikkevandsinteresser (OD) er områder, hvor der findes grundvand af god kvalitet, der kan udnyttes til drikkevandsformål men som overvejende har lokal betydning for mindre vandværker og erhverv. Der har tidligere været en afgrænsning af Områder med Begrænsede Drikkevandsinteresser (OBD), men disse udpeges ikke længere.

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved Jorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Parkvej 30, 6. tv, 4700
Næstved

Rapport købt 08/09 2026
Rapport færdig 08/09 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

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

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

Jordforureningsattest

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

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_273712

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 273712

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

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

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

Kortlagt jordforurening - V1

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

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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.

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved Jorder

Kontaktoplysninger

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

Områdeklassificering

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

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

Områdeklassificering

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

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud iht. jordforureningsloven

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

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved Jorder

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen



EJENDOMS DATA RAPPORT

Parkvej 30, 6. tv, 4700
Næstved

Rapport købt 08/09 2026
Rapport færdig 08/09 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

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

Fredskov

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

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovspligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 5gu

Ejerlav..... Åderup, Næstved Jorder

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 273712

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

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

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

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

Majoratsskov

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

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

Majoratsskov

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

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

5gu, Åderup, Næstved Jorder

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

Matrikelnummer..... 5gu

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 273712

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen
 Adresse..... Tolderundsvej 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 m²

Moser, enge, strandenge, strandsumpe, heder og overdrev med et areal på mindst 2500 m²

"Mosaikker" af ovennævnte naturtyper med et areal på mindst 2500 m²

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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

Er matriklen beliggende i et ramsarområde? Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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 m²). 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 m²). 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 273712

Kontaktoplysninger

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



EJENDOMS DATA RAPPORT

Parkvej 30, 6. tv, 4700
Næstved

Rapport købt 08/09 2026
Rapport færdig 08/09 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

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

Fredede fortidsminder

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Langt størstedelen af dem er gravhøje, men der eksisterer også fortidsminder, som ikke umiddelbart er synlige for det blotte øje: Køkkenmøddinger, vigtige 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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 er tilladt at lave ændringer i terrænet eller at placere bebyggelse såsom bygninger, campingvogne, skure, eller lignende indenfor beskyttelseszonen. Forbuddet omfatter også midlertidige ændringerne. Undtaget er dog landbrugsmæssig drift, bortset fra tilplantning af eksempelvis juletræer, frugttræer og lign. Linjens placering fremgår af et vejledende kort, der er offentligt tilgængelige på Miljøportalen www.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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. Indenfor beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, d.v.s. der må ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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. 8. september 2026

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

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 5gu Åderup, Næstved 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 forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand, og hvor det ikke er tilladt at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt. F.eks. må der som hovedregel ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, herunder etableres hegn, eller placeres campingvogne og lignende, og arealerne må ikke afgræsses. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. Klitfredningslinjen er en beskyttelseszone som ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Beskyttelseszone findes næsten udelukkende langs den jyske vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Klitfredningslinjen kan nogle steder strække sig op til 500 meter ind i landet. Derudover findes større og mindre arealer, der er klitfredede, og som kan ligge langt fra kysten, f.eks. store sandmiler og indlandsklitter.

Oplysninger er indhentet d. 8. september 2026

5gu, Åderup, Næstved Jorder

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

Ejerlav..... Åderup, Næstved Jorder

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 273712

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. 8. september 2026

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

Matrikelnummer..... 5gu

Ejerlav..... Åderup, Næstved Jorder

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

BFE-nummer 273712

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

Parkvej 30, 6. tv, 4700
Næstved

Rapport købt 08/09 2026
Rapport færdig 08/09 2026

Om ejendomsdatarapporten

Generelt om ejendomsdatarapporten

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

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

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

[Link til Appendix](#)

Om resuméet

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

- Vejforsyningskort
- Raastofplanskort
- Jordforureningsattest_273712
- Energimaerkning_273712_311489349
- BBR-meddelelse - 273712 - Næstved Kommune

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Ejendomsskat

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

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.

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.

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.

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.

Majoratsskov

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

Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). 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.

Vejforsyning

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

Vejdirektoratets projekter

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvermarkering 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.

Lokalplaner

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

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.

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.

Kommuneplaner

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

Spildevandsplaner

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

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.

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.

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).

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Varmeplaner

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

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.

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuel vandforsyning

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

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.

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.

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.

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.

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.

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 forurenet. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldeligt ved større jordflytning.

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 forurenet 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 forurenet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, nr. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

Energimærkning

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

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.

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.

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.

Byggeskadeforsikring

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

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.

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.

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.

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.

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).



EJENDOMS DATA RAPPORT

Parkvej 30, 6. tv, 4700
Næstved

Rapport købt 08/09 2026
Rapport færdig 08/09 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

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

Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ja, se bilag

Tilstandsrapport

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

Elinstallationsrapport

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

Byggesag

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

Byggeskadeforsikring

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

Olietanke

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

Fredede bygninger

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

Bevaringsværdi

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

Flexboligtilladelse

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

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 518.000 kr.

Ejendomsskat

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

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

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

Huslejenævnsager

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

Planer

Zonestatus

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

Lokalplaner

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

Landzonetilladelser

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

Kommuneplaner

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

Spildevandsplaner

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

Varmeplaner

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

Varmeforsyning

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

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag

Vejdirektoratets projekter

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

Hovedstadsområdets transportkorridorer

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

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

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

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Råstofplaner

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

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

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

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

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

Medlemskab af spildevandsforsyning

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

Aktuel vandforsyning

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

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Jordforurening

Jordforureningsattest

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

Kortlagt jordforurening

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

Områdeklassificering

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

Påbud iht. jordforureningsloven

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

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

Majoratsskov

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

Beskyttet natur

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

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

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

Beskyttede sten- og jorddiger

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

Skovbyggelinjer

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

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej

Kirkebyggelinje

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

Klitfredningslinje

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

Strandbeskyttelseslinje

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



Vedtægter

Ejerforeningen Næstvedparken

Den i ejerlejlighederne allerede etablerede ejerpant bibeholdes. I forbindelse med tinglysningen af nedenstående fravigelser til normalvedtægten *aflyses de tidligere særvedtægter.*

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Denne vedtægt regulerer forholdene i Ejerforeningen Næstvedparken, beliggende Næstvedparken 2-30, 4700 Næstved. Foreningens hjemsted er Parkvej 2, 4700 Næstved.

Stk. 2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.

Stk. 3. Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemsskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemsskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne. Anmeldelse af ejerskifte skal ske til administrator senest 14 dage fra overtagelsesdagen, hvilken forpligtelse påhviler både den tidligere ejer og den nye ejer, og i forbindelse hermed skal parterne oplyse den nye ejers navn, adresse og e-mailadresse, samt den tidligere ejers nye adresse.

Stk. 4. For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse. Ved ejerskifte hæfter det indtrædende medlem også overfor ejerforeningen for restancer og andre forfaldne beløb forud for overtagelsesdagen, således at ejerforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer, og dette gælder ethvert pengekrav, herunder erstatningskrav. Det udtrådte medlems hæftelse bevarer, indtil ejerforeningen er fuldt ud fyldestgjort, således at det udtrædende og indtrædende medlem er solidarisk hæftende overfor ejerforeningen indtil dette tidspunkt.

Stk. 5. Ejerlejlighederne må ikke benyttes til andet end beboelse, bortset fra de ejerlejligheder, der ved ejendommens opdeling blev benyttet til andet end beboelse.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

§ 3. Simpelt flertal

Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts §§ 4-6.

§ 4. 2/3-flertal

Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne vedtægts §§ 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- 1) Vedtægtsændringer.
- 2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.
- 3) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.
- 24) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

Stk. 2. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, jf. dog § 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

- 1) Godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fællesejendom, som en sådan beslutning medfører. Udgifterne i forbindelse med sådanne projekter skal afholdes af de ejere, der opnår fordele derved, uanset om de pågældende har stemt for projektet eller ej.
- 2) Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed.
- 3) Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.
- 4) Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

§ 5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

Vedtages et forslag efter § 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

§ 6. 9/10-flertal

Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal.

§ 7. Vetoret

Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtsens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det. Indsigelser overfor vedtægtsændringer og beslutninger efter denne bestemmelse skal fremsættes og om nødvendigt følges op ved indlevering af stævning inden 3 måneder regnet fra modtagelsen af generalforsamlingsreferatet.

§ 8. Generalklausul

Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe. Indsigelser overfor vedtægtsændringer og beslutninger efter denne bestemmelse skal fremsættes og om nødvendigt følges op ved indlevering af stævning inden 3 måneder regnet fra modtagelsen af generalforsamlingsreferatet.

§ 9. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent,-referent og stemmetæller.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af eventuel vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag efter § 10.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af bestyrelse.
- 8) Valg af suppleanter.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt eller digitalt af bestyrelsen med mindst 3 ugers og højst 4 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 9A. Mulighed for digitale generalforsamlinger og afstemninger

Generalforsamlinger og afstemninger på generalforsamlinger kan ske digitalt. Det kan ske uden nærmere årsag eller når en afholdelse af en fysisk generalforsamling er umulig, ekstraordinært besværlig eller ekstraordinært risikofyldt eller ekstraordinært omkostningstung grundet force majeure eller force majeure-lignende situationer, såsom krig, lockouts/strejker, uroligheder eller pandemiske situationer, hvor beslutninger fra offentlige myndigheder umuliggør fysiske forsamlings eller besværliggør dem i en sådan grad, at det befrygtes, at alene et fåtal af medlemmerne vil eller kan møde op til en fysisk generalforsamling.

Stk. 2. Hvor en generalforsamling afholdes digitalt, sker afholdelsesmetoden efter bestyrelsens og administrators beslutning i forhold til det eller de digitale medier, der er bedst egnede samt anses for sikre til formålet, på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelsestidspunkt.

Stk. 3. Beslutninger, der skal træffes på en sådan generalforsamling, skal ske således, at alene dirigenten eller stemmeoptælleren, der udpeges, er bekendt med og kan sikre, at der alene stemmes i henhold til fordelingstal eller lignende og i øvrigt hemmeligt, såfremt et medlem ønsker dette. Indkaldelsesform og afstemningsmetode skal sikre dette princip.

Stk. 4. Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Stk. 5. Et medlem har ret til at møde på digital generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode – til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med digital generalforsamling.

Stk. 6. Ved afholdelse af digital generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.

Stk. 7. I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på digitale generalforsamlinger.

§ 10. Forslag

Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen. Forslag skal være af en sådan karakter, at afstemningstemaet er forståeligt og egnet til behandling på en generalforsamling, og såfremt forslaget kræver finansiering da angivelse, hvordan finansieringen foreslås gennemført. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 4. Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

§ 11. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 5, nævnte situationer, når:

- 1) Bestyrelsen finder anledning dertil.
- 2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
- 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

Stk. 5. Ekstraordinære generalforsamlinger er omfattet af bestemmelserne i § 9A.

§ 12. Adgang, stemmeret og fuldmagt

Følgende har adgang til generalforsamlingen:

- 1) Enhver ejer i ejerforeningen.
- 2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.
- 3) Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
- 4) Bisiddere eller rådgivere for ejere.
- 5) Ejerforeningens administrator og revisor.
- 6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

Stk. 2. Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten tillige udøves af en fysisk person, der er ansat hos og/eller repræsenterer ejeren. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer. Bestyrelsen kan modtage flere fuldmagter, uden at antallet er begrænset.

Stk. 3. For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

§ 13. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4-6 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 14. Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Desuden vælges 2 suppleanter. Som medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

Stk. 2. Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år. Suppleanter vælges for 1 år. Hvert år er skiftevis 2 og 3 medlemmer på valg. Genvalg kan finde sted. Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand.

Stk. 3. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.

Stk. 4. En ejer i ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.

Stk. 5. Findes ingen suppleanter, og bestyrelsen ved forfald kommer under 3 medlemmer, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 6. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

§ 15. Bestyrelsens møder

Formanden, eller i formandens forfald næstformanden, skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, eller i formandens forfald næstformanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens, eller i formandens forfald næstformandens, stemme afgørende.

Stk. 4. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Bestyrelsesmødereferater er interne dokumenter, og offentliggøres i udgangspunktet ikke, men bestyrelsen kan fastsætte regler herfor i sin forretningsorden.

§ 16. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:

- 1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
- 2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
- 3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
- 4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
- 5) Renholdelse og snerydning af fælles arealer.
- 6) Udarbejdelse af eventuel vedligeholdelsesplan.
- 7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- 8) Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.
- 9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.

Stk. 3. Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 4. Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.

Stk. 5. Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter stk. 4.

§ 17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne

Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2. Ejere har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 3. Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

Stk. 4. Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 18. Administration

Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Administrator skal være medlem af en anerkendt brancheorganisation og være underkastet administratorbranchens god-skik-regler, tilsyn og tillige være ansvarsforsikret med underslæbsdækning mv.

Stk. 2. Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 19. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening. Bestyrelsen kan meddele prokura.

§ 20. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.

Stk. 2. Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 21. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er 1. juni til 31. maj, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 22. Bod

Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Både overtrædelse af denne vedtægt og foreningens husorden anses for grov pligtforsømmelse, der kan medføre bod. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

Stk. 2. Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

Stk. 3. Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst $\frac{2}{3}$ af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

Stk. 5. Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.

Stk. 6. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 23. Eksklusion

Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Både overtrædelse af denne vedtægt og foreningens husorden anses for grov pligtforsømmelse, der kan medføre eksklusion. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav.

Stk. 2. Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 3. Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.

Stk. 4. En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder. Er der tinglyst stævning efter stk. 3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

Stk. 5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

§ 24. Overførelse af udlejerbeføjelser

Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejerer eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejerer. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejerer til at opsige eller ophæve lejemålet. De af ejerforeningen afholdte udgifter, der ikke dækkes af lejerens betalte sagsomkostninger, når ejerforeningen overtager udlejerbeføjelserne, kan kræves betalt af ejeren.

§ 25. Kapitalforhold

Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.

Stk. 2. Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.

Stk. 3. Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.

§ 25A. Varmeforsyning mv.

Ejerlejlighedsforeningens centralvarmeanlæg er beliggende i ejendommen matr.nr. 5 gt, Næstvedparken 2 - 10.

Stk. 2. Ejendommen matr.nr. 5 gt er til enhver tid forpligtet til at levere varme til ejendommene, matr.nr. 5 gv og 5 gu, og disse ejendomme er til enhver til forpligtet til at aftage varmen.

Stk. 3. Alle udgifter i forbindelse med varmecentralens drift, der ikke medtages på varmeregnskabet, fordeles mellem samtlige ejerlejlighedsejere i overensstemmelse med de i § 6, stk. 1 anførte for delingstal.

Stk. 4. Under varmecentralens drift henhører også udgifter til vedligeholdelse, bygningsforandringer m.v. i de lokaler, hvor varmecentralen er placeret.

Stk. 5. Denne bestemmelse tinglyses servitutstiftende på ejendommene matr.nr. 5 gt, 5 gv og 5 gu, Åderup, Næstved jorder. Påtaleberettigede er samtlige ejerlejlighedsejere i de pågældende ejendomme.

§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af yderdøre fra svalegang til mellemgang samt altandøre, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af yderdøre fra svalegang til mellemgang samt altandøre, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.

Stk. 2. Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne. Er der i en ejerlejlighed foretaget egne installationer, f.eks. inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, hvorved ejerforeningen forhindres adgang til at forny, vedligeholde eller foretage reparationer på de fælles bestanddele, skal ejeren for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for retableringen, når arbejderne er udført.

Stk. 3. Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

§ 27. Ejernes vedligeholdelsespligt

Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, indvendige døre, døren fra mellemgang til ejerlejligheden, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger, for så vidt angår brugsvandsrør dog indtil og eksklusiv vandmåler.

Stk. 2. Ejeren er ansvarlig for renholdelse af ruder indvendigt og udvendigt. Ejeren er desuden ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af mellemgang fra svalegang ind til ejerlejligheden, yderdøren fra svalegang til mellemgang samt altandøre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. Renholdelse og overfladebehandling af mellemgang fra svalegang ind til ejerlejligheden samt yderdør fra svalegang til mellemgang påhviler de to ejere, hvis ejerlejligheder støder op til mellemgangen, i fællesskab. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner besluttet efter § 4, stk. 2.

Stk. 3. Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 4. Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.

Stk. 5. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

Stk. 6. Måtte en skade på fællesejendommen, egen eller andre ejerlejligheder være dækket af fælles bygnings- og brandforsikring, men har en ejer ved simpel eller grov uagtsomhed været årsag til skadens opståen, påhviler det vedkommende ejer at erstatte ejerforeningens selvrisko.

§ 28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

§ 28 A. Forandringer

En ejerlejlighedsejer er berettiget til at foretage forandringer inde i ejerlejligheden, så længe dette ikke angår eller påvirker fællesejendommen og fælles bygningsbestanddele. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførelsestidspunktet gældende regler i byggelovgivningen, herunder i bygningsreglementet og i anerkendte normer og anvisninger. Endvidere skal forandringer være i overensstemmelse med eventuelle lokalplaner, som ejendommen og ejerlejligheden måtte være omfattet af, samt opfylde eventuelle servitutter tinglyst på ejendommen og/eller i ejerlejligheden.

Stk. 2. Forandringer, der påvirker fællesejendommen, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger, inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil stride mod denne vedtægtsbestemmelse, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om den påtænkte forandring. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes. Indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3. En ejerlejlighedsejer er ikke berettiget til at foretage forandringer af ejendommens ydre, jf. § 27, stk. 3, eller foretage ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, hvis dette svækker ejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre ejerlejlighedsejeres interesser.

Stk. 4. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entreprisforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod ejerlejlighedsejeren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre ejerlejlighedsejere. Der skal altid anvendes momsregistrerede håndværkere med passende ansvarsforsikring, og autoriserede håndværkere ved autorisationskrævende arbejde. Håndværkere kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer ejerlejlighedsejeren og dennes rådgivere og håndværkere for ansvar. Ejerlejlighedsejeren skal afholde alle udgifter forbundet med dennes udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af ejerlejlighedsejerens forandring, herunder også evt. udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen. Der må ikke udføres selv- eller medbyg, når det angår indretning eller renovering af badeværelser. Alt EI og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede fagfolk, og ved arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold, eller påvirker ejendommens brandmæssige forhold, skal altid anvendes certificeret statiker og brandrådgiver.

Stk. 5. Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at ejerlejlighedsejeren betaler et beløb til dækning af de merudgifter for ejerforeningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 6. Ejerlejlighedsejeren skal indhente bygningsmyndighedernes forudgående byggetilladelse, hvor en sådan tilladelse er påkrævet, og sende en kopi af tilladelsen samt tegninger og andet bilagsmateriale til byggeansøgningen til bestyrelsen. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af bestyrelsens godkendelse. Enhver ændring under arbejdets udførelse skal myndighedsgodkendes, og bestyrelsen skal orienteres og godkende sådanne ændringer. Ved arbejdets afslutning påhviler det ejerlejlighedsejeren at aflevere kopi af endelig ibrugtagningstilladelse og tegninger af arbejdet "som udført" til bestyrelsen. Heri ligger ingen ansvarsændring, jf. også stk. 7, idet bestyrelsen alene opbevarer materialet til eventuelt senere brug.

Stk. 7. Ejerlejlighedsejeren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i ejerlejligheden, som ejerlejlighedsejeren selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som ejerlejlighedsejeren har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om ejerlejlighedsejeren ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre ejerlejligheder forårsaget af det her nævnte. Ejerlejlighedsejeren er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ejerlejlighedsejeren selv, dennes husstand eller andre, som ejerlejlighedsejeren har givet adgang til ejendommen og lejligheden, ligesom ejerlejlighedsejeren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. Ved et salg af ejerlejligheden påhviler det den sælgende ejerlejlighedsejer at orientere den købende ejerlejlighedsejer om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen beskrevet i denne bestemmelse, således at den købende ejerlejlighedsejer kan tage disse informationer i betragtning ved køkets indgåelse, og velvidende at ejerforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre ejerlejligheder. Ejerforeningen kan indtale egne krav såvel som på vegne af andre ejerlejligheder i den forbindelse. Den købende ejerlejlighedsejer påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af den sælgende ejerlejlighedsejer, dennes håndværkere eller rådgivere, herunder for hændelige skader.

Stk. 8. Ved en ejerlejlighedsejers indretning af ny bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering af stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det ejerlejlighedsejeren selv at sikre den nye beboelsesejerlejlighed imod fugt og foretage alle de fugt-, brand- og varmisoleringsmæssige skridt, der måtte være nødvendige for at sikre den kommende boligejerlejlighed imod indtrængende fugt, brand- og varmetab. Nødvendiggør dette udførelse af arbejder og forbedringer på fællesejendommen, afholder ejerlejlighedsejeren alle de dermed forbundne udgifter, idet ejerforeningen hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere, herunder fra senere ejerlejlighedsejere, kan påføres udgifter i den forbindelse.

Stk. 9. Er der igangsat forandringer i en ejerlejlighed uden godkendelse, og hvor dette er påkrævet i henhold til denne bestemmelse, eller forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejerlejlighedsejers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, og kan også ske ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne skride til bod, eller hvor forholdet er af væsentlig karakter direkte til eksklusion, samt lade den fornødne reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for ejerlejlighedsejerens regning og risiko, og kræve sig helt eller delvist fyldestgjort ved det i ejerlejligheden etablerede pant til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende, herunder erstatningskrav.

§ 29. Adgang og reetablering

En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 2. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk. 4. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.

Stk. 5. Der skal ske fuldstændig reetablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 6. Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt reetableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

§ 30. Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

Stk. 2. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde. Ejerforeningen har i medfør af § 4, stk. 1 på generalforsamling den [indsæt dato] truffet beslutning om at begrænse ejernes ret til korttidsudlejning som anført i § 30, stk. 2, 2. og 3 punktum.

§ 30 A. Husorden, parkeringspladser, pulterrum og husdyr

Ejeren og de personer, der har ophold i hans lejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensregler.

Stk. 2. Retten til at benytte de i tilknytning til de enkelte blokke beliggende parkeringspladser tilkommer fortrinsvis beboerne i de pågældende blokke.

Stk. 3. Der findes i ejendommene et begrænset antal pulterrum. Når et pulterrum bliver ledigt, træffer bestyrelsen afgørelse om hvem brugsretten skal overlades. Bestyrelsen bør ved fordeling af pulterrummene tage hensyn til, hvem der først har anmodet om brugsret til et pulterrum.

Stk. 4. Husdyr må kun holdes i lejlighederne med bestyrelsens skriftlige samtykke. Et sådant samtykke kan tilbagekaldes, såfremt ejerlejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen derom givne ordens forskrifter. Dog skal der vedrørende husdyrhold i ejerlejlighederne være gældende, at almindelige husdyr må holdes i mindre omfang. For større dyrs vedkommende, såsom hunde og katte, dog kun enkelt vis, og husdyrholdet må aldrig være til gene for andre beboere. De pågældende husdyr anmeldes overfor foreningen efter påkrav fra bestyrelsen til ejendomsinspektøren.

§ 31. Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte have eller få hos en ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, er ethvert medlem pligtig til at meddele ejerforeningen pant i sin ejerlejlighed. Ejerpantebrevets størrelse skal svare til mindst 18 måneders fællesudgifter for den pågældende ejerlejlighed på tidspunktet for seneste ejerskifte efter vedtagelse af denne vedtægt.

Stk. 2. Ejerpantebrevet efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Stk. 3. I de tilfælde hvor ejerforeningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, i henhold til denne bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkeligt bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

Stk. 4. I tilfælde af at en ejerlejlighed sælges på tvangsauktion, har auktionskøber pligt til på ny at tinglyse og etablere førsteprioritets sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende, hvis pantet slettes på tvangsauktionen.

§ 32. Tvister

Tvister mellem medlemmer indbyrdes og tvister mellem medlemmer og foreningen anlægges i første instans ved fællesejendommens værneting. Medlemmer der måtte finde en generalforsamling ugyldig skal straks reklamere skriftligt over for bestyrelsen, og retssag skal anlægges senest 3 måneder efter modtagelse af generalforsamlingsreferat.

Stk. 2. Hvor et eller flere medlemmer måtte anlægge retssag eller igangsætte andre retslige skridt, herunder sag om isoleret bevisoptagelse samt sager omfattet af stk. 1 mod foreningen, afholdes der ikke generalforsamling med henblik på at træffe beslutning om sagens førelse. Bestyrelsen er således bemyndiget og kompetent til på vegne af ejerforeningen at gennemføre sagen, herunder at antage en advokat for ejerforeningen. Bestyrelsen skal søge foreningens udgifter reduceret ved at ansøge om retshjælpsdækning. Bestyrelsen træffer på vegne af ejerforeningen, i samråd med ejerforeningens advokat, de relevante beslutninger omkring sagens førelse. Forligsaftaler skal forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

Stk. 3. Hvor ejerforeningen omvendt ønsker at stævne eller anke en tabt dom, skal generalforsamlingen først træffe afgørelse herom, jf. dog stk. 4. Bestyrelsen skal, hvor der ønskes anke, være berettiget til at lade den tabte dom anke med henblik på at afbryde ankefristen, men skal straks derefter indkalde til generalforsamling, hvor det beslutes om ankesagen skal gennemføres eller hæves.

Stk. 4. Bestyrelsen kan på vegne af ejerforeningen, uden generalforsamlingens godkendelse, igangsætte alle retslige skridt mod medlemmer, når det angår sager om betalingsmisligholdelse og inddrivelse af ejerforeningens tilgodehavender, herunder udsættelses- og udlægsager samt begæring om tvangsauktion mv. Det samme gælder sager om bevissikring, herunder isoleret bevisoptagelse forud for en retssag. Resultatet af bevissikringen skal forelægges generalforsamlingen ved beslutning om efterfølgende at stævne, jf. stk. 3.

BEMYNDIGELSE:

Det overlades til bestyrelsen og Boligexperten Administration A/S eller hvem end, der skal forestå den tinglysningsmæssige registrering, at foretage de sproglige og indholdsmæssige ændringer, der findes at være nødvendige for at tinglysning af ovenstående som følge af Tinglysningsrettens krav. Bestyrelsen er samtidig bemyndiget til på vegne af ejerforeningen at kære Tinglysningsrettens afgørelser om/afvisning af tinglysning af ovenstående.

Således foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamlingen den 24. marts 2026 og endelig vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 4. maj 2026.

List of Signatures, page 1/1

Kim Tobias Meier Clausen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Kim Tobias Zabell Meier Clausen

Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af E/F Næstvedparken (740)

ID: 9a5a610c-5b3f-4258-b9fd-cabfd7852367

Tidspunkt for underskrift: 2026-06-23 16:28

Underskrevet med MitID

John Hartmann Turka

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

John Hartmann Turka

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Næstvedparken (740)

ID: c6bbb8ad-c63d-49ac-b104-1477c11382b4

Tidspunkt for underskrift: 2026-06-23 16:38

Underskrevet med MitID

Wickie Andersen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af E/F Næstvedparken (740)

ID: e80ff1aa-20ba-43d8-a869-15a80384e4dc

Tidspunkt for underskrift: 2026-06-23 16:16

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: da252a74-d510-49d7-ba39-acc4cc2f14ab

Ejerforeningen

Næstvedparken



Husorden

Et godt sted at være – et godt sted at bo

Indholdsfortegnelse

Velkomst	3
Husorden	4
1. For at bevare bebyggelsens ensartethed skal følgende iagttages:.....	4
2. Adgang til lejlighederne:	4
3. Affald:.....	4
4. Altaner:.....	4
5. Udendørs anlæg:	5
6. Antenner og jordledninger:.....	5
7. Bad og toilet:.....	5
8. Barnevogne:.....	5
9. Brug af værktøj:	5
10. Motorkøretøj samt cykler:.....	6
11. Fælles forgange:.....	6
12. Forhaver ved stuelejligheder:.....	6
13. Tilsvining:	6
14. Rygning:.....	7
15. Husdyr:	7
16. Leg:	8
17. Musik/støj:.....	8
18. Skiltning:	8
19. Emhætter:	8
20. Vaskeri:.....	8
21. Vaskemaskine og opvaskemaskine i egen lejlighed:.....	9
22. Festlokale:.....	9
23. Vinduer og døre:.....	10
24. Overtrædelse af husordenen:	10
25. Registrering på Probo og kontaktoplysninger	10

Velkomst

Velkommen som beboer her i Næstved Parken.

Vi håber, at du vil finde glæde ved at bo her og være med til, at bevare det gode naboskab og bevare vores skønne omgivelser.

På Næstvedparkens hjemmeside – www.naestvedparken.dk – kan du altid finde opdateret information om

- nyheder fra foreningen
- affaldshåndtering
- kontakt til bestyrelse
- kontakt til vicevært
- adgang til vaskeri
- leje af fælleslokale
- leje af kælderrum
- mv.

Her er også altid den seneste opdaterede husorden.

Vicevært

Som ny beboer i ejendommen opfordrer vi dig til at kontakte viceværten.

Viceværten vil være behjælpelig med at introducere dig til foreningens faciliteter.

Viceværten er ansvarlig for navneoplysninger på postkasse og infotavle.

Viceværten vil også udlevere nøgler til aflåste rum til barne- og klapvogne, cykler, knallert, fællesvaskeri, kælderrum samt nøglebrik til fællesvaskeriet.

Husorden

Enhver beboer anmodes om at iagttage god skik og orden i ejendommen og i alles interesse efterkommehvad der i så henseende påbydes af bestyrelsen/viceværten.

Der må ikke opbevares ting, som ved deres lugt, støj eller brandfare kan være til gene eller fare for andre.

Husorden

1. For at bevare bebyggelsens ensartethed skal følgende iagttages:

Facader skal være samme farve overalt. Farvekode RAL 9010. Maling udleveres gratis og kan bestilles hos viceværten i kontortiden.

Udvendige vindues- og dørpartier i lejlighederne skal, hvor materialet er træ, være sorte, og hvor materialet er metal/plast, skal de fremstå som isat.

Fællesarealers dør- og vinduespartier skal være samme farve overalt udvendig. Altan- og svalegangsærkværker er galvaniserede og skal ved evt. bemaling fremstå i samme farve og glans.

Ved terrasser kan der monteres træhegn i naturfarve fra hus til forkant. Forkanten af terrasserne skal enten være hæk eller anden beplantning. Det skal tilstræbes at minimum hver blok har ensartede terrasseindhegninger.

Det er tilladt at opsætte markiser på altanerne, men kun hvis de monteres indvendig på altanerne og ikke på bygningernes yderfacader.

2. Adgang til lejlighederne:

Beboerne har pligt til at give adgang til det ejede/lejede i det omfang, dette er nødvendigt for ejendommens vedligeholdelse. Ved akut opstået skade kan låsesmed rekvireres på ejers regning.

Reservenøgle kan deponeres til forsvarlig opbevaring på kontoret.

3. Affald:

Affaldshåndtering fremgår af opslag på foreningens hjemmeside.

4. Altaner:

Hvor altaner på ejendommen er gennemgående fællesaltaner, er det tilladt at foretage afspærring ud for de respektive lejligheds facade med de af ejendommen godkendte skillevægge.

Anbringelse af udvendige altankasser, foderbrætter til fugle o. lign. er ikke tilladt. Tørring af tøj på altanerne må kun finde sted under brystningshøjde, således vasketøjet ikke er synligt for de omkringboende.

Der må ikke kastes genstande af nogen art fra altanerne.

Altaner og svalegange må ikke anvendes til langtidsopbevaring af byggematerialer o. lign., som ikke naturligt hører til på en altan.

A. Grill:

Under hensyntagen til brandbare materialer, må der kun benyttes gas- eller el-grill på altaner og terrasser. Ellers henvises til fællesgrillene ved legeområdet.

B: Parasoller, solsejl og anden solafskærmning

Af sikkerhedsmæssige hensyn må parasoller, solsejl og lignende kun benyttes, når man opholder sig på altanerne. Der skal altid tilsikres en forsvarlig fastgørelse ved brug.

5. Udendørs anlæg:

Anlæggene samt græsplæner kan kun udvikle sig tilfredsstillende, når alle beboere viser hensyn for beplantningen. I særdeleshed indskræpes det, at man aldrig må færdes i de beplantede arealer og i særdeleshed ikke i de indhegnede rabatter.

Beboerne har pligt til at påse, at f.eks. børn ikke ødelægger beplantningen.

6. Antenner og jordledninger:

Udvendige antenner må kun opsættes og jordledninger kun nedgraves med ejerforeningens skriftlige tilladelse. Det er ikke tilladt at anbringe parabolantenners synligt udendørs på hverken vægge, altaner eller svalegange.

Ejendommen stiller fællesantenneanlæg til rådighed for udbydere, som beboerne kan indgå aftale med.

7. Bad og toilet:

Der må ikke kastes ting i toilettet - Herunder vatpinde, vådservietter, hygiejneprodukter mv. - som kan tilstoppe afløbet.

Der må ikke montres motoriseret udluftning på ventilationskanalerne.

8. Barnevogne:

Barnevogne må kun henstilles i barnevognsrum eller på de af ejendommens vicevært anviste steder.

9. Brug af værktøj:

Brug af støjende værktøj skal foregå med mest mulig hensyntagen til omkringboende og aldrig mellem kl. 19:00 og 07:00.

10. Motorkøretøj samt cykler:

Parkeringsarealer er forbeholdt persontransportmidler.

Parkering af motorkøretøjer må kun findes sted i de afmærkede parkeringsbåse. Opsatte parkeringsanvisninger skal respekteres. Parkering i de med gult afmærkede felter er ikke tilladt, da de skal friholdes til eventuelle udrykningskøretøjer.

Cykler/knallerter skal anbringes i de dertil indrettede skure eller stativer og ikke op ad murværk, hegn eller lignende.

Det er ikke tilladt at køre på cykel/knallert på gangarealer samt græsplæner.

I tidsrummet mellem kl. 23.00 og 06.00 skal der støjmæssigt udvises ekstra hensyn ved brug af motorkøretøjer. I øvrigt skal al færdsel på ejendommens grund foregå med lav hastighed og med hensyntagen til gående.

11. Fælles forgange:

I bygninger med fælles forgang til lejlighederne er beboerne pligtige at renholde og vedligeholde disse på skift. Kan beboerne ikke enes om indretning, kan der ikke være genstande af nogen art i forgangen. Kan beboerne ikke enes om farvevalg, skal den være som ejendommens facade.

12. Forhaver ved stuelejligheder:

Bede og fliseterrasser skal renholdes af beboerne.

Hække skal klippes minimum 2 gange årligt. Viceværten fortager udvendig klipning samt topklipning i en højde af 1,8 m for at tilsi­kre et ensartet udseende.

13. Tilsvining:

Er en beboer eller en besøgende skyld i tilsvining af fællesarealer f.eks. legeplads, elevator, trapper eller svale­gange, må den nødvendige rengøring omgående foretages af vedkommende beboer eller besøgende.

I øvrigt må intet henkastes eller henlægges på ejendommens inde- eller udendørsområder.

Ejendommens vicevært kan ved egen foranstaltning og uden ansvar få sådanne uberettiget anbragte genstande fjernet på anbringerens regning.

14. Rygning:

Rygning er ikke tilladt i lokaler med fælles råderet. Det værende kælderrum, elevatorer, opgange, fællesgange, vaskeri eller festlokale.

Ligeledes er henkast af affald herfra heller ikke tilladt. Her henvises til hertil opstillede askebægre blandt andet foran elevatorer og bag festlokalet.

15. Husdyr:

Husdyr må holdes i mindre omfang.

Alle hunde skal anmeldes til bestyrelsen, inden de anskaffes, idet hunde kun må holdes enkeltvis og i det omfang, der er tale om almindelige husdyr, jf. vedtægterne.

Ved anmeldelse skal medlemmet kvittere for at have modtaget og læst foreningens "Reglement for Hundehold". Bestyrelsen er bemyndiget til at forbyde hunde, der skønnes at være til gene for andre. Dette skøn kan baseres på tidligere erfaringer med den pågældende hundeejer, således bestyrelsen kan forbyde personer at holde hund, der tidligere har vist, at de ikke kan kontrollere deres hund, ikke overholder reglementet for hundehold, dyreværnsregler eller i øvrigt har haft husdyrhold til gene for andre beboere. Bestyrelsens beslutning vil altid kunne indbringes for generalforsamlingen.

Bestyrelsen har endvidere i "Reglementet for hundehold" udarbejdet en liste over hunde, der ikke kan anses for almindelige husdyr i vedtægternes forstand, idet der er tale om særligt aggressive hunderacer, som derfor ikke må holdes i ejendommen.

Anmeldelsesblanket og "Reglement for hundehold" findes på foreningens hjemmeside www.naestvedparken.dk eller udleveres på kontoret.

Der er forbud mod at holde krybdyr.

Det er forbudt at holde eller fodre duer og andre dyr på altanerne. Husdyr må ikke være til gene for andre beboere.

Det er forbudt, at lade husdyr færdes frit på Næstvedparkens område, men skal udendørs føres i snor af en person, som har fuldt herredømme over dyret.

Ejeren af husdyret skal sørge for, at det ikke tilsviner området. Ejeren er forpligtet til omgående at fjerne efterladenskaber.

Katteejere skal opsætte værn på altaner, således at katten holdes inde på ejerens altan. Ved stuelejligheder skal der opsættes hegn, så katten holdes inde på ejerens terrasse, hvis katten skal gå frit der. Værn og hegn må ikke skæmme ejendommens facade eller indhegning af terrasser.

Dyr skal holdes i helbredsmæssig forsvarlig stand og ikke udgøre smitterisiko.

Katte skal være forsikringsmæssigt dækket i henhold til loven og skal bære hhv. katte tegn og øretatovering/chip.

Katte over 9 måneder skal kønsneutraliseres.

Det er ikke tilladt at fodre omstrefende dyr, herunder katte.

Klager over husdyrhold tilsendes administrator, som tager de fornødne skridt i samarbejde med bestyrelsen med henblik på løsning af konflikten. I yderste konsekvens kan det blive nødvendigt at skille sig af med dyret eller fraflytte lejligheden.

16. Leg:

Al leg henvises til at foregå på den dertil indrettede legeplads samt plæner. Leg og ophold på trapper, i elevatorer, på svalegange m.v. er forbudt.

Det er forbudt at tegne og male på ejendommens træ- og murværk, fortove m.v. eller på anden måde beskadige ejendommen.

Beboerne skal drage omsorg for, at børn og voksne, som bor eller de børn og voksne som er på besøg hos den pågældende, ikke ved støjende eller anden adfærd er til gene for andre beboere.

17. Musik/støj:

Musik i erhvervsøjemed må kun finde sted med ejerforeningens samtykke.

Brug af elektriske musikkilder og anden lydfrembringelse skal ske uden at være til gene for de omkringboende.

18. Skiltning:

Skiltning må ikke finde sted uden ejerforeningens særlige tilladelse.

19. Emhætter:

Tilslutning af emhætter med motor til det fælles aftræk er ikke tilladt. Emhætter med aftræk skal monteres så aftrækket føres ud gennem facaden.

20. Vaskeri:

Fællesvaskeriet er placeret Parkvej 2 tv. For at benytte vaskeriet skal du anvende en nøglebrik, som giver adgang til vaskeriet og betjening af vaskemaskinerne.

Vaskeriet er installeret med 5 vaskemaskiner og 3 tørretumblere. Forbrug i vaskeriet opkræves sammen med den månedlige opkrævning af fællesudgifter.

Maskinerne og rummet skal efterlades i ryddelig stand. Nøglebrik bestilles hos viceværten i dennes kontortid.

Du skal være opmærksom på følgende:

- Er du lejer kan du fortsætte med at anvende den tidligere lejers nøglebrik.
- Er du ejer skal du bestille en ny nøglebrik, ellers vil opkrævningen ske hos den tidligere ejer.

Ordensregler for vaskeriet:

- Husk at fjerne kuglepenne, søm m.m. fra vasketøjet inden det kommes i maskinen.
- Det er ikke tilladt at farve eller blege tøj i vaskemaskinen.
- Det er ikke tilladt at vaske gulvtæpper, måtter eller lignende tungeting i maskinen.
- Tøjet i vaskemaskinerne/tørretumblerne skal fjernes, så snart det er færdigt/tørt.
- Tørretumblerens filter skal renses efter brug.
- Der må ikke ligge tøj og flyde i vaskeriet.
- Uafhentet tøj bliver løbende fjernet uden ansvar.
- Vaskepulver og skyllemiddel må ikke opbevares i vaskeriet.
- Er maskinerne beskadiget eller ude af drift, bedes det straks meddelt til viceværten.
- Ejendommens anvisninger og vejledninger skal altid efterkommes.
- Efterlad maskinen og vaskeriet i pæn stand.
- Dør og vindue til vaskeriet skal altid holdes lukket.
- Der må ikke ryges i vaskeriet.
- Vaskeriets vasketøjskurve må ikke forlade vaskeriet.

21. Vaskemaskine og opvaskemaskine i egen lejlighed:

Må kun installeres i lejlighederne af en autoriseret installatør. Man skal placere maskinerne på en dertil indrettet bakke for at undgå skader ved udsivning af vand både i lejligheden og hos underboen.

22. Festlokalet:

Festlokalet kan lejes af ejendommens beboere og lejes typisk over en hel weekend. Der er plads til 50 siddende gæster.

Leje af festlokalet foregår ved henvendelse til ejendommens vicevært og udgiften hertil trækkes over fællesudgifterne. Prisen fremgår af foreningens hjemmeside.

Rengøring forestås af lejer og kontrolleres efter aflevering. Ved mangelfuld rengøring eller manglende service skal der påregnes et tillægsgebyr.

Det er tilladt at spille musik under hensyntagen til øvrige beboere. Efter kl. 23 skal vinduer og døre holdes lukkede.

Rygning er ikke tilladt i lokalerne.

23. Vinduer og døre:

Beboerne skal sørge for at ruderne i lejlighederne er hele, samt at vinduespudsning foretages jævnligt.

Alle facadedøre og vinduer skal holdes forsvarligt vedlige med de anbefalede vedligeholdelses- og rengøringsmidler.

Værktøj til justering kan lånes hos viceværten.

Træværk m.v. skal vedligeholdes med maling.

Alle døre til fælles op- og indgange er forsynes med dørlukkere og skal holdes lukkede og må ikke holdes åbne ved anbringelse af genstande eller afmontering af dørlukkeren.

Pulterum, cykelrum og kælderrum skal altid være aflåste, selv om rummene ikke benyttes.

24. Overtrædelse af husordenen:

Såfremt ejerforeningens bestyrelse bliver bekendt med overtrædelse af foranstående husorden, vil den pågældende ejerlejlighedsejer og/eller dennes lejer modtage en advarsel og i gentagelsestilfælde vil ejeren blive påkrævet at fraflytte sin lejlighed eller opsiges sin lejer evt. ved rettens hjælp jfr. vedtægternes § 10.

For skader på ejendommen eller noget til bebyggelsen hørende, vil den pågældende skadevolder blive gjort erstatningsansvarlig.

Beboerne er pligtige uden forbehold at respektere husordenen.

25. Registrering på Probo og kontaktoplysninger

Ejer af lejligheder er pligtig til at blive registreret på Probo.

Ved udlejning skal udlejer sørge for at lejer er registreret.

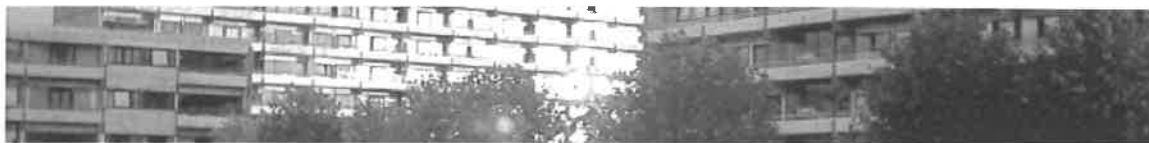
Man skal som minimum registreres med telefonnummer men også gerne e-mail.

Manglende registrering medfører pålæg af gebyr på kr. 500 pr. måned til ejer af lejlighed.

Husorden

Vedtaget 21. september 2023

Fremstillet af
Ejerforeningen Næstvedparken Parkvej 2, st. mf
Hjemmeside: www.naestvedparken.dk



Ejerlejlighedsforeningen Næstvedparken

Reglement for hundehold

1. Alle hunde skal anmeldes til bestyrelsen, inden de anskaffes, idet hunde kun må holdes enkeltvis og i det omfang, der er tale om almindelige husdyr, jf. vedtægterne.
2. Følgende racer samt blanding hvor racen indgår anses ikke for almindelige husdyr i vedtægternes forstand: Alpha blue blood bulldog, Amstaff american bull terrier, Aano, Bandog, Boerboel, Bully kutta, Bullmastif, Bullterrier, Cane corso, Dogue brasileiro, Dogo argentino, Dogo canarian, Dogo de bourdeaux, Fila brasileiro, Guay malan bull terrier, Pit bull terrier, Stafford bull terrier, Tosa inu alano, amerikansk bulldog, american stafford terrier (amstaff), Gull Terrier, Guatemalan bull terrier, irish staffordshire terrier, mastino napolitano, neapolitan mastiff, perro de presa, perro de presa canario, Kangal, Centralasiatisk ovtcharka, Kaukasisk ovtcharka, Sydrussisk ovtcharka, Tornjak, Sarplaninac.
3. Husdyret må på ingen måde være til gene for ejendommens beboer eller andre der kommer i ejendommen og må ikke beskadige ejendommen, beboere eller andres ejendom.
4. Alle dyr skal bære tegn med navn, adresse og/ eller telefon nr. tatovering eller chip.
5. Alle dyr skal føres i snor på hele Næstvedparkens område.
6. Husdyret må ikke færdes på plæner, i bevoksninger eller på legepladser på ejendommens områder.
7. Det er husdyrejerens ansvar at der ikke ligger efterladenskaber fra husdyrene på ejendommens områder. De skal fjernes omgående. HUSK ALTID AT HAVE POSER MED og kom dem i de opstillede affaldsspande.
8. Hunde må ikke hindre personer med lovligt ærinde i adgang til lejligheden.
9. Hunde skal holdes i helbredsmæssig forsvarlig stand og ikke udgøre smitterisiko.
10. Ejeren er forpligtiget til på forlangende at dokumentere, at den er lovpligtigt ansvarsforsikret.
11. Ejeren forpligtiger sig til, med sin underskrift, at overholde disse dyreregler og har samtidig erklæret sig indforstået med, at hvis der kommer berettiget klage, skal der omgående tages skridt til de fornødne ændringer. Alternativt skal hunden fjernes fra ejendommen eller ejeren må fraflytte lejligheden.

Redigeret februar 2011

Undertegnede er bekendt med "Reglement for hundehold" og forpligtiger mig til at overholde disse.

Hvis jeg ikke overholder disse regler, er jeg indforstået med, at konsekvensen kan blive, at jeg enten skiller mig af med hunden eller fraflytter lejligheden.

Jeg kvitterer samtidig hermed for at have modtaget og læst foreningens "Reglement for hundehold".

Ejers navn: _____

Nr. og etage: _____

Søger godkendelse til hold af følgende hund:

Hundens navn: _____

Hundens race: _____

Beskrivelse af hunden: _____

Tatoveringsnr.: _____

Forsikringsselskab og policenr.: _____

Billede vedlægges.

AFLEVERES PÅ KONTORET SAMMEN MED EN KOPI AF REGISTRERINGSATTESTEN FRA DANSK HUNDEREGISTER OG ET AKTUELT BILLEDE.

Dato: _____

Underskrift: _____

Godkendelse givet:

Dato: _____

Underskrift: _____

HVIS DER IKKE KAN GIVES GODKENDELSE MODTAGER ANSØGER SKRIFTLIGT AFSLAG.

Redigeret februar 2011



År 2025, tirsdag, den 23. september kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Næstvedparken 2-30, Næstved i "Fælleslokalet", Parkvej 4 st., Næstved.

Dagsordenen var sålydende:

0. Valg af dirigent samt to stemmetællere.

1. Formandens beretning om det forløbne år.

2. Forelæggelse af regnskab med revisors påtegning til godkendelse.

3. Bestyrelsens forslag til budget for næste år.

4. Bestyrelsens og medlemmers forslag.

4.1. **Nicolaj, Parkvej 18, 2.tv foreslår:** Kan der blive lavet parkeringspladser hvor der nu er byggeplads ved blok C. Forslag vedlagt.

4.2.1. **Gudrun, Parkvej 8, st.tv. foreslår:** Handicap p-pladser bør være personlige med nummerpladeskilt. Forslag vedlagt.

4.2.2. **Gudrun, Parkvej 8, st.tv. foreslår:** Opsætning af solceller som kan lave strøm til gadelys mm. Forslag vedlagt.

4.3.1. **Bestyrelsen foreslår:** Afstemning om økonomisk ramme til vedligehold og låneoptag. Forslag vedlagt.

4.3.2. **Bestyrelsen foreslår:** Afstemning om bemyndigelse til salg af 3 matrikler (viceværtkontor, festlokale, vaskeri) Forslag vedlagt.

5. Valg af bestyrelse.

Følgende er på valg for 2 år:

Kim Clausen / ejer af 6, 5.th.

Claus Holm / ejer 2, 9.tv.

Kjersti Okolo / ejer af 2, 1.tv.

5.a. Valg af 2 suppleanter.

Der er ingen suppleanter.

6. Valg af revisor.

7. Valg af administrator.

8. Eventuelt.

Ad 0. Valg af dirigent samt to stemmetællere.

Formand Kim Clausen bød velkommen til de fremmødte og foreslog herefter Kjeld Vestergaard, LEA Ejendomspartner A/S, som aftenens dirigent, der blev valgt uden modkandidater.

37 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 2.530 ud af 14.800 var repræsenteret personligt eller ved fuldmagt, svarende til 17 % (inkl. foreningens andel af fællesareal).

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig og at der var under 2/3 fremmødte i forhold til, hvad generalforsamlingen kunne vedtage.

Charlotte Jensen /6, 3.th. og Helle Hansen / 22, 3.tv. blev valgt til stemmetællere.

Ad 1. Formandens beretning.

Formand Kim Clausen aflagde beretningen som er vedhæftet nærværende referat.

Herefter blev det muligt at kommentere beretningen.

Der var spørgsmål og en snak om emhætter og centraludsugning i lejlighederne og det blev præciseret, at emhætter kun må gå ud til fri luft.

Der var spørgsmål til hvor langt bestyrelsen var nået med indhentning af tilbud på nye lade standere. Bestyrelsen fortalte, at de ikke var kommet videre med det.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 2. Forelæggelse af regnskab for 2024-2025

Næstformand Kasper Kyndsberg gennemgik regnskabet i store træk, der udviste et overskud på kr. 1.244.953. kr. 7.500 overføres til reserve, kr. 1.237.453 overføres til egenkapitalen.

Foreningens egenkapital andrager pr. 31.05.2025 kr. 5.242.876.

Der var spørgsmål til hvilket lån byggekreditten til renoveringen af blok C erstatter, rente, løbetid mv. Bestyrelsen fortalte, at det ikke var fastlagt endnu.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 3. Budget for 2025-2026

Næstformand Kasper Kyndsberg fremlagde budget for året 2025/26, der forudsætter uændret opkrævning af fællesudgifter – kun med den tidligere vedtagne årlige stigning på 1,5 % pr. 1. juni.

Der var følgende kommentarer i forbindelse med gennemgang af budgettet:

- Grundet problemet med "misbrug" af genbrugsgården, blev der spurgt om det kunne være en mulighed at sløjfe genbrugsgården og herved spare penge. Bestyrelsen svarede, at de synes det er en rigtig god service for ejendommens beboere. Bestyrelsen har også diskuteret om genbrugsgården skal have en bemandet åbningstid.
- En ejer spurgte om der var rettet krav mod OTIS for manglende vedligehold mv. Det er der ikke.

Budget 2025/26 blev herefter godkendt.

Gennemgang af 10 års drift budget til orientering:

Bestyrelsen gennemgik drift budget på en skærm. Budgettet bruger de bruger som et internt arbejdsværktøj og det gav anledning til flere spørgsmål:

- Flere ejere har udfordringer med de ventiler der sidder på varmerørene. Bestyrelsen fortalte, at de skal tjekkes og løsnes en gang imellem så de ikke sætter sig fast.
- Der er planer om indkøb af 2 nye varmtvandsbeholdere.
- Punkter i budgettet lægger op til projekter der skal kunne betales sig i det lange løb.
- Der lægges op til en besparelse på varmeregnskabet på omkring 110.000 kr.
- Der var ros til bestyrelsens store arbejde med 10 års budgettet, men bekymring om det ekstra lån der foreslås, også jf. forslag 4.3.1 på dagsorden. Det vil betyde at gælden bliver meget stor pr. lejlighed.
- Generalforsamlingen mener ikke at kunne stemme om så store beløb, uden konkrete priser pr. projekt.

Ad 4. Bestyrelsens og medlemmers forslag.

4.1. Forslagsstiller var ikke til stede, men generalforsamlingen blev enige om, at flere p pladser er en rigtig god ide og at bestyrelsen bedes arbejde videre med forslaget.

Der er mulighed for i alt 20 ekstra pladser hvis man flytter containergården og/eller forlænger ved blok A.

Der skal konkret økonomi til forslaget, hvis der skal stemmes om det.

Forslag er vedlagt nærværende referat.

4.2.1. Gudrun Lykke Pedersen motiverede forslaget. Efter en debat om dette, blev forslaget sat til afstemning og forkastet.

Forslag er vedlagt nærværende referat.

4.2.2. Gudrun Lykke Pedersen motiverede forslaget. Bestyrelsen har også arbejdet med dette og indhentet tilbud. Det blev vedtaget med flertal at der arbejdes videre med dette. Der skal konkret økonomi til forslaget, hvis der endeligt skal stemmes om det.

Forslag er vedlagt nærværende referat.

4.3.1. Bestyrelsen, ved formand Kim Clausen motiverede forslaget hvor økonomien også var gennemgået i forbindelse med 10 års drift budgettet. Bestyrelsen ønsker at arbejde videre med en økonomisk ramme på 21,3 mio. kr. for de punkter der er beskrevet i forslaget (forslag er vedlagt)

Efter meget debat herom blev generalforsamlingen enige om at stemme om de 5 vigtigste punkter:

Vedligeholdelsesplan	kr.	45.000,00
Jording 300.000 blok (A og B) + 400V	kr.	380.000,00
Belægning blok A	kr.	400.000,00
Isolering af rør i jorden og rør i blok A	kr.	750.000,00
Ny varmt vand (- asbest)	kr.	450.000,00
I alt	kr.	2.025.000,00

Ovennævnte finansieres med de opsparede likvide midler.

Flertallet vedtog at ovennævnte sættes i gang nu.

Der må meget gerne arbejdes videre med de øvrige punkter, særligt elevatorer.

Ad 5. Valg af bestyrelse.

Kim Clausen var på valg – genopstillede

Claus Holm var på valg – ønskede ikke at genopstille

Kjersti Okolo var på valg – genopstillede

Wickie Andersen / 18, 3.th. blev valgt for 2 år.

Ad 5a. Valg af suppleanter.

William Ellyton Colaco Johansen / 4, 8.tv. og Sara Bilgrav Ditlefsen / 22, st.th. blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen har konstitueret sig som følger:

Formand:	Kim Clausen / 6, 5.th.	(på valg i 2027)
Næstformand:	Kasper Kyndsberg / 26, 7.th + 26, 6.th.	(på valg i 2026)
Sekretær:	Kjersti Okolo / 2, 1.tv.	(på valg i 2027)
Best. medlem:	John Hartmann Turka / 26, 4.th	(på valg i 2026)
Best. medlem:	Wickie Andersen / 18, 3.th.	(på valg i 2027)
1. suppleant:	William Ellyton Colaco Johansen / 4, 8.tv.	(på valg i 2026)
2. suppleant:	Sara Bilgrav Ditlefsen / 22, st.th.	(på valg i 2026)

www.naestvedparken.dk

Ad 6. Valg af revisor.

Dansk Revision Næstved blev genvalgt.

Ad 7. Valg af administrator.

Boligexperten Administration A/S blev valgt som ny administrator.

Ad 8. Eventuelt.

- Der blev spurgt til de store brag der kan forekomme og bestyrelsen forklarede at det skyldes når stål udvider sig og trækker sig sammen når temperaturer stiger og falder. Bestyrelsen kigger på om der kan gøres noget.
- Carsten bad bestyrelsen undersøge om projekter som multihus og elevatorer kan blive registreret som en juridisk enhed/erhvervsejendom. På den måde kan man optage kreditforeningslån.
- Carsten anbefaler at bestyrelsen undersøger og udarbejder en evakueringsplan for evakuering i kælderen i blok A, hvis det bliver nødvendigt i tilfælde af krig.
- Der er problemer når lejligheder opkøbes og der påbegyndes en renovering. Det påpeges at alle ejere i tilfælde at renovering nærlæser husorden og at alle ejere sørger for at disse lejere også bliver bekendt med husorden!
- En ejer ønskede mere information fra vicevært i tilfælde af stop og reparationer på elevatorer.
- Der var forslag om at husorden også findes på engelsk.
- Renovering af blok C er nu afsluttet, men tilbage mangler der udbedring af fejl og mangler.
- Der var ros til de pavilloner der var opsat i forbindelse med fraflytning af lejlighederne. Det har fungeret rigtig godt.
- Bestyrelsen kigger på at opdatere vedtægterne.
- Formand Kim fortalte at de ejere der bruger Bolignet kan glæde sig over at ydelsen falder til kr. 119,00 pr. md. Lige pt er 20% lejligheder tilmeldt Bolignet.

Herefter var der ikke mere til debat.

Dirigenten takkede for god ro og orden og formanden hævede generalforsamlingen kl. 21.40.

Som formand:

Som dirigent:

Som referent:

Kim Clausen

Kjeld Vestergaard

Line Farnov

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

Næstvedparken – Formandens beretning 2024/2025

Kære beboere,

Når vi ser tilbage på det forgangne år, har det endnu en gang været indholdsrigt og travlt i Næstvedparken. Vi har taget store skridt på flere områder, og selvom vi har brugt mange penge, så er det også fordi vi har grebet fat i ting, der længe har været forsømt.

Bestyrelsen og samarbejdet

Bestyrelsen har arbejdet tæt og engageret i årets løb. Vi måtte sige farvel til et medlem, som blev erstattet af en suppleant. Derudover har vi desværre mistet en engageret beboer og suppleant, da Dorthe Mørch gik bort tidligere i år. Hun vil blive husket for sit engagement og sin positive indsats for Næstvedparken.

Samarbejdet i den resterende bestyrelse har fungeret godt, ligesom samarbejdet med vores rådgivere og ikke mindst vores viceværter, Christian og Morten, som hver dag gør en kæmpe indsats.

Jeg vil også fremhæve de praktikanter, vi har haft tilknyttet i løbet af året. De har bidraget til driften, men er også et udtryk for, at vi som forening gerne vil tage ansvar og hjælpe unge mennesker videre på en positiv måde.

Projekter og drift

Et af årets store milepæle har været afslutningen af Blok C. Selvom de sidste detaljer stadig mangler, er projektet afsluttet på fornuftig vis, og økonomien ser god ud. Finansieringen er i gang med at blive effektueret, og et nyt finansieringsforslag er udarbejdet, så vi står stærkt fremadrettet.

Vi har også arbejdet på flere andre områder:

Ventilation: Samtlige ventilatorer på tagene er nu i drift. Her vil jeg understrege, at de ikke er beregnet til emhætter – de skal føres direkte til det fri, ellers ødelægges suget.

Jording: Arbejdet med at sikre korrekt jording er sat i gang.

Containergård: Der er kommet lås på, men vi oplever stadig udfordringer med storskrald. Når nogen skifter køkken eller smider store møbler ud, skal det afleveres på genbrugspladsen på Ydernæs – det er ikke meningen, at vores fælles økonomi skal bære disse udgifter.

Unge i opgange: Vi har desværre set en stigning i problemer med unge mennesker, som ikke bor her, men som opholder sig i opgangene, ryger og sviner. Det er en udfordring, vi fortsat arbejder på at finde løsninger til.

Fællesskab og arrangementer

Efter nogle år med udfordringer kunne vi igen afholde Sankt Hans – til stor succes og med flot fremmøde. Det er dejligt at se, at beboerne bakker op om arrangementer, der styrker fællesskabet i Næstvedparken.

Udfordringer og fremtidige fokusområder

Der er fortsat flere områder, hvor vi står foran store beslutninger:

Elevatore: Vi har brugt mange penge på at holde dem i drift, men det er nødvendigt at finde en fremtidssikret løsning. Bestyrelsen arbejder på en plan for udskiftning, ligesom etablering af vindfang og adgangskontrol er på ønskelisten.

Fjernvarme: Dette er højeste prioritet. I dag går ca. 75 % af energien tabt i recirkulationen. Vi vil derfor arbejde med efterisolering, især i Blok A, samt udskiftning af stikledninger mellem blokkene. Det vil reducere varmekonsumet markant og gøre driften mere stabil.

Parkering: Området ved Blok C er nu frigivet, hvilket har afhjulpet noget af presset. Men der er stadig behov for flere pladser og en bedre løsning. Bestyrelsen vil derfor senere fremlægge et forslag, hvor vi søger mandat til yderligere tiltag – herunder udvidelse af parkeringspladser.

Solceller og ladestandere: Projekterne er fortsat på tegnebrættet. Fokus har i år været på Blok C, men i de kommende år vil vi igen have større fokus på grønne og fremtidssikrede løsninger, som både kan reducere udgifter og øge værdien af Næstvedparken.

Tak og fælles indsats

Afslutningsvis vil jeg gerne takke alle jer beboere, der bidrager positivt til hverdagen i Næstvedparken: jer der hjælper, jer der rydder op, jer der går forrest. Det er et fælles ansvar at holde området pænt og rart at bo i.

Kun sammen kan vi skabe de bedste rammer for fremtiden – og kun sammen kan vi gøre Næstvedparken til det bedste sted at bo i Næstved.

Med venlig hilsen

Kim Clausen

Formand, Ejerforeningen Næstvedparken

Forslag Til generalforsamling

Kan der blive lavet
parkeringspladser der hvor de
har bygge plads nu. For enden
af p-pladsen ved blok C.
eventuelt græs parkering.
nu hvor området er ødelagt
alligevel, så de fjerner deres
Ting.

mvh

Nicolaï

18, 2 Tv

Smede- og montageopgaver - elevatorer - lifte - porte

NÆSTVEDPARKEN

Forslag til generalforsamling:

1.

Gentagelse af forslag fra sidste år, som ikke blev behandlet, da det ikke var indsendt i rette tid. Men jeg synes, at det skal gentages, selvom det ikke var mit forslag:

Handicap-P-pladserne bør være personlige med nummerpladeskilt, som man ser det ved firmaer for ledelsens biler!

Jeg betaler gerne selv for en kopi af min nummerplade.

2.

Vi har mange kvadratmeter tag på vore tre store bygninger. Der vil være plads til mange solceller, som kan lave strøm til gadelys, lys i kælder og på trapper, til pumper til vand og varme m.m.

Det koster noget i etablering, men vil kunne spare på længere sigt.

Med venlig hilsen

Gudrun Lykke Pedersen

Parkvej 8, st.tv.

Tlf. 41 40 62 48

Forslag fra bestyrelsen



ktmclausen@gmail.com

Til Line Farnov; Kasper Kyndsberg

Opbevaringspolitik Retain mail for 30 (15) years and then delete them (30 år)

i Du svarede på denne meddelelse den 09-09-2025 11:24.



09-09-2025 16:27

Udløber 01-09-2055

Forslag 1: Ramme til vedligehold og lånoptag

Igangsættelse af flere større investeringer for at sikre stabil drift, gøre parken mere attraktiv, samt mindske uforudsete udgifter. Samlet investering over de kommende par år beløber sig til 19,7 mio. Investeringer indebærer:

- Elevatorer, udskiftning, samt klimasikring.
- Fugtsikring af kælder Blok A
- Optimering af vand og varmekorhold, herunder nye stikledninger mellem blokkene, samt isolering af rør i blok A og evt B.
- Optimering af el-forhold. Jording, solceller, sensorlys
- Parkeringsforhold, samt containergård og hegn.

Finansiering af ovenstående:

- Likvide midler: 5 mio.
- Overskud Blok C: 1,1 mio.
- Nyt lån: op til 15,2 mio.

Giver samlet mulighed for investeringer op til 21,3 mio.

På baggrund af ovenstående anmoder bestyrelsen om mandat til at igangsætte ovenstående investeringer, prioritere igangsættelse og justere opgaver ift driften, så vi i sikrer gennemførelse af ovenstående indenfor en budgetramme på 19,7 mio og op til 21,3 mio.

Forslag 2: Bemyndigelse til salg af 3 matrikler (viceværtkontor, festlokale, vaskeri)

Derudover anmoder bestyrelsen om mandat til efterfølgende at afhænde nuværende vaskeri, kontor og fælleslokaler, efter opførelse af multihus.

Beløb herfra bruges til nedbringelse af lån.

Ejerforeningen Næstvedparken

Budget for 1. juni 2025 - 31. maj 2026

	Note	Budget 25/26	Realiseret 24/25
Indtægter:			
Indtægt, fællesudgifter	1	7.381.299	7.272.216
Andre indtægter	2	100.000	106.518
Vaskeri	3	-5.000	-6.528
Indtægter i alt		7.476.299	7.372.206
Faste omkostninger:			
Personaleudgifter	4	-893.481	-870.922
Forbrugsudgifter mv.	5	-584.500	-651.921
Renholdelse og udenomsarealer	6	-82.000	-51.570
Drift af traktor		-34.200	-106.294
Vedligehold	7	-855.000	-1.386.746
Administration	8	-598.741	-717.640
Resultat før afskrivninger mv		4.428.377	3.587.113
Afskrivninger, ydelser, renter og skat:			
Afskrivninger (traktor)		-4.167	-4.167
Ydelser		-4.000.000	-2.322.440
Renter		-3.500	-3.233
Skatter		-15.000	-12.584
Resultat før ekstraordinære poster		405.710	1.244.689
Investeringer og ekstraordinært vedligehold:			
Udskriftning af varmemåler		-200.000	0
Jording og 400 volt maskingård		-400.000	0
Resultat til disponering		-194.290	1.244.689

Noter til budget

Note 1, Indtægt, fællesudgifter:

Fællesudgifter

Stigning, 1,5%

Indtægt, fællesudgifter i alt

Note 2, Andre indtægter:

Lejeindtægt, antenner

Kælderrumsleje mv.

Indbetalt til reserve for vedligehold

Lejeindtægt festsal

Andre indtægter i alt

Note 3, Vaskeri:

Vaskeriindtægter

Vaskeriudgifter

Vedligehold mv.

Vaskeri i alt

Note 4, Personaleudgifter:

Viceværter lønninger mv.

Rengøring lønninger mv.

Arbejdstøj

Forsikring

Lønsumsafgift

Refusion sygedagpenge

Personaleudgifter i alt

Note 5, Forbrugsudgifter mv.:

Renovation

Ejendomsforsikringer og grundskyld

EI

Forbrugsudgifter mv. i alt

Note 6, Renholdelse og udenomsarealer:

Rengøring, vinduespolering, snerydning

Pasning af grønne arealer

Skadedysbekæmpelse

Renholdelse og udenomsarealer

Budget 25/26	Realiseret 24/25
7.272.216	7.167.439
109.083	104.777
7.381.299	7.272.216
60.000	63.227
20.000	18.671
0	7.500
20.000	17.120
100.000	106.518
0	123.233
0	-129.761
-5.000	0
-5.000	-6.528
-719.975	-705.858
-118.462	-116.139
-3.500	-3.297
-22.000	-1.495
-34.544	-46.788
5.000	2.655
-893.481	-870.922
-230.000	-245.786
-192.500	-201.876
-162.000	-204.259
-584.500	-651.921
-57.000	-37.431
-20.000	-11.889
-5.000	-2.250
-82.000	-51.570

Note 7, vedligehold:

	Budget 25/26	Realiseret 24/25
Drift af fælleslokale	-12.000	-806
VVS	-175.000	-302.715
Elevator, drift og service	-240.000	-744.334
Maler	-40.000	-4.375
Elektriker	-10.000	-8.403
Gartner	-20.000	-11.473
Glarmester	0	-6.300
Tømrer	-160.000	-112.338
Låsesmed	-3.000	-5.104
Kloakarbejde	-15.000	-3.206
Småanskaffelser, materialer mv.	-105.000	-101.483
Skadedyrsbekæmpelse, inkl. forsikring	-10.000	-390
Konsulent	0	-19.076
Selvrisko, forsikringsskader/selvbetaling	-65.000	-65.603
Nye forbrugsmålere	0	-1.140
Vedligehold i alt	-855.000	-1.386.746

Note 8, Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	-252.000	-328.761
Revision og regnskabsassistance	-35.000	-40.150
Varmeregnskabshonorar	-120.000	-118.876
Advokathonorar	-20.000	-21.250
Bestyrelseshonorar	-62.741	-33.216
Øvrige administrationsomkostninger	-109.000	-175.387
Administrationsomkostninger i alt	-598.741	-717.640

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."

Line Farnov

LEA EJENDOMSPARTNER A/S CVR: 10006856

Referent

På vegne af: LEA Ejendomspartner A/S

Serienummer: c472ce4a-474c-4ac3-9233-37f56dcf9a95

IP: 77.221.xxx.xxx

2025-09-29 09:20:33 UTC

Mit 

Kim Tobias Zabell Meier Clausen

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Næstvedparken

Serienummer: 9a5a610c-5b3f-4258-b9fd-cabfd7852367

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-09-29 10:09:36 UTC

Mit 

Kjeld Vestergaard

Dirigent

Serienummer: 9e54d2f1-f8bb-470a-84cb-17bdf66e9eeb

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-09-29 14:40:27 UTC

Mit 

Penneo dokumentnøgle: AR3JY-GAFES-ZLPI-P9MK9-V0DL7-WK28U

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutil.penneo.com>.

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.

E/F Næstvedparken

Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt den 24. marts 2026 kl. 19.00 i Fælleslokalet E/F Næstvedparken

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag fra bestyrelsen:
 - Forslag 2.1 – Udskiftning af elevator – Parkvej 2 (1. etape)
 - Forslag 2.2 – Udvidelse af parkeringsplads ved Blok A
 - Forslag 2.3 – Forbud mod varebiler og firmabiler
 - Forslag 2.4 – Indgåelse af aftale med parkeringsselskab (Unopark)
 - Forslag 2.5 – Etablering af el-ladepladser
 - Forslag 2.6 – Nedlæggelse af containergård
 - Forslag 2.7 – Forbedring af varmeinstallationer – stikledninger og cirkulation
 - Forslag 2.8 – Udskiftning af varmtvandsbeholder
 - Forslag 2.9 – Revidering af vedtægter

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformand Kim Clausen bød velkommen til aftenens ekstraordinære generalforsamling og oplyste, at rækkefølgen af forslagene vil blive ændret en smule.

Sune Jakobsen blev valgt som dirigent og Line Heide som referent, begge repræsenteret fra Boligexperten Administration A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til ejerforeningens vedtægter.

Der var repræsenteret 50 ejere, heraf 2 ved gyldig fuldmagt ud af i alt 222 ejerlejligheder, i fordelingstal var 3.427/14.800 repræsenteret.

Dirigenten oplyste, at forslag nr. 1-8 kan vedtages med simpelt flertal. Forslag nr. 9 vedrører et nyt sæt vedtægter og skal vedtages med kvalificeret flertal.

Da der ikke var repræsenteret 2/3 af ejerne til aftenens ekstraordinære generalforsamling, kan vedtægterne kun vedtages foreløbigt. Disse kan endeligt vedtages på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling eller på foreningens ordinære generalforsamling til efteråret, såfremt de opnår 2/3 flertal blandt de fremmødte.

Ad 2 - Indkomne forslag fra bestyrelsen

2.7) Forbedring af varmeinstallationer - stikledninger og cirkulation

Jonas fra Næstved Fjernvarme og Jakob fra AproVarme Consult ApS præsenterede sig. Næstved Fjernvarme har været i kontakt med bestyrelsen og viceværten det seneste år.

Den første plan, der blev udarbejdet, var at få bragt returtemperaturen ned om sommeren, da der har været udfordringer med at nedkøle denne. Vandet cirkuleres på nuværende tidspunkt i jernrør mellem blokkene, hvilket medfører betydelige varmetab. Forslaget er, at rørene udskiftes med tilsvarende rør i plast.

Ejerforeningens varmecentral er placeret under blok A og forsyner ligeledes blok B og C. Såfremt forslaget vedtages, etableres der fem rør til hver blok, hvilket indebærer, at de øvrige blokke ikke påvirkes, hvis der eksempelvis lykkes for vandet i én blok.

Ved vedtagelse af dette forslag vil der ligeledes opnås koldere vand i alle lejligheder. Dette skulle allerede være forbedret efter isolering af rørene i efteråret.

Hvis forslaget vedtages, vil arbejdet blive igangsat omkring maj/juni.

Strengene har en garanteret levetid på 30 år.

Ejerforeningen har opsparede midler til projektet, hvorfor ekstern finansiering ikke er nødvendig.

Formålet er at få ro på anlægget, så vandet flytter sig bedre og harmonerer.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

2.8) Udskiftning af varmtvandsbeholder

Den nye varmtvandsbeholder, som bestyrelsen ønsker at etablere, er en standardbeholder, der passer til den volumen, ejerforeningen har brug for.

Bestyrelsen ønsker fremadrettet, at ejerforeningen undgår at betale straf tarif. Denne er fleksibel og opgøres ved årets udgang, hvorfor besparelsen ikke er indarbejdet i forslaget. Det anslås, at der kan opnås en årlig besparelse på ca. 50.000 kr.

Jonas fra Næstved Fjernvarme oplyste, at der fortsat vil være behov for vedligeholdelse, selvom varmtvandsbeholderen udskiftes. Denne skal renses for kalk hvert halve år, men vedligeholdelsesbehovet vil være mindre end det er på nuværende tidspunkt.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

2.1) Udskiftning af elevator – Parkvej 2 (1. etape)

Dirigenten motiverede forslaget. Det vurderes, at elevatoren på Parkvej 2 er den mest fejlbehæftede af ejerforeningens elevatorer og bestyrelsen har modtaget en rapport hvor det anbefales, at denne udskiftes først. Der blev ca. anvendt 1 million kroner på reparationer sidste år.

Ejerforeningen har opsparede midler til udskiftning af denne elevator, hvorfor ekstern finansiering ikke er nødvendig.

Det er besluttet at påbegynde udskiftning af én elevator for at afdække projektets omfang samt opnå erfaring med løsningen.

Der er ingen merudgift for ejerforeningen ved at udskifte én elevator ad gangen. Hele projektet vil ca. komme til at koste 12 millioner kroner. Ejerforeningen er forhåndsgodkendt til at optage lån til udskiftning af de øvrige elevatorer.

Elevatoren isoleres, men det øvrige set up forbliver uændret. Tårnene udskiftes ikke.

En ejer spurgte, om det var muligt at installere chipadgang, således at uvedkommende ikke kan få adgang til svalegangene. Det er også et ønske i blok C, at der kommer låse på trappeopgangene. Flere oplever, at personer udefra opholder sig på svalegangene og ryger hash, hvilket opleves som et stort problem.

Bestyrelsen oplyste, at etablering af chipadgang ikke er en del af projektet, men at de vil rette henvendelse til ALTI Elevator A/S vedrørende dette.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

2.2) Udvidelse af parkeringsplads ved Blok A

Kim Clausen motiverede forslaget på vegne af bestyrelsen.

Blok A er mest belastet af mangel på parkeringspladser. Ejerforeningen har på nuværende tidspunkt i alt 170 tilgængelige parkeringspladser.

Ved udvidelse af parkeringsarealet ved blok A udnyttes hele arealet med henblik på at etablere 16 nye parkeringspladser.

En ejer spurgte, om det kunne give mening at udvide med 16 parkeringspladser ved blok A samt etablere yderligere parkeringspladser ved blok C, så der kommer parkeringspladser til alle.

Bestyrelsen oplyste, at dette er et nyt forslag, som kan stilles på den ordinære generalforsamling.

En ejer bemærkede, at de sorte streger er svære at se om aftenen, og spurgte om disse kan gøres tydeligere.

Morten kunne oplyse, at der vil blive indkøbt maling i hvid eller gul, så afmærkningerne bliver mere synlige.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

2.4) Indgåelse af aftale med parkeringsselskab (Unopark)

En ejer gjorde opmærksom på, at fordi ejerforeningen indgår en aftale med Unopark, så giver det ikke flere parkeringspladser. Ved sådanne aftaler kan der hurtigt blive udstedt afgifter. Ordningen vil muligvis være mere hensigtsmæssig, hvis der var parkeringspladser til alle, idet den ellers kan medføre udfordringer for den enkelte ejer.

En anden ejer nævnte, at det primært er ejere, der parkerer ulovligt på parkeringspladsen. Det er ikke en hensigtsmæssig løsning, at der bliver udstedt bøder, da dette også kan ramme gæster. Forhåbentlig vil problemet med ulovlig parkering blive afhjulpet, når de 16 nye parkeringspladser etableres.

En ejer har bemærket, at personer udefra parkerer ved blok B og tager herefter bussen ind til byen.

Ejerne registrerer nummerpladen på ens bil i en app, og denne registrering vil blive slettet ved salg af lejligheden. I appen er det muligt at oprette gæsteparkering.

Bestyrelsen oplyste, at Christian kan udstede ekstra gæsteparkeringer samt at forslaget er fremsat for, at reducere farlige situationer.

Såfremt forslaget omkring el-ladestanderne vedtages, vil denne aftale også kunne bruges i forbindelse med disse.

Flere ejere gav udtryk for, at dette ikke bør træde i kraft, før de 16 nye parkeringspladser er etableret, og det er afklaret, om det fortsat er et problem.

Der blev spurgt, om ejerforeningen har indflydelse hos Unopark.

Unopark har givet udtryk for, at ejerforeningen har indflydelse på den aftale, der indgås, da der er tale om en privat parkeringsplads.

Bestyrelsen vil tage ejernes spørgsmål og bemærkninger videre til Unopark.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev ikke vedtaget med følgende stemmefordeling:

For: 19
Imod: 24
Blank: 7

2.5) Etablering af el-ladepladsen

Dirigenten motiverede forslaget.

En ejer tilkendegav, at ordningen er god, men at anlægsudgiften bør afholdes af de ejere, der benytter el-ladestanderne.

Bestyrelsen forklarede, at de ikke ønsker at tilgodese enkelte ejere, men at gøre ejerforeningen

mere attraktiv.

En ejer nævnte, at flere foreninger har fået etableret el-ladestandere uden omkostninger, og spurgte, om bestyrelsen havde undersøgt denne mulighed.

Bestyrelsen har forhørt sig hos Clever, men vil undersøge andre muligheder, såfremt forslaget vedtages, med henblik på at sikre den bedst mulige løsning med hurtig opladning.

Der vil blive etableret 4 nye parkeringspladser, hvor der vil være tidsbegrænsning fra kl. 7-23, men pladserne kan uden for dette tidsrum benyttes frit.

Den angivne omkostning i forslaget er et maksimum for, hvad projektet må koste.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med følgende stemmefordeling:

For: 39

Imod: 6

Blank: 5

2.6) Nedlæggelse af containergård

En ejer spurgte til prisen pr. tømning af container.

Det blev oplyst, at en tømning pr. container på nuværende tidspunkt oster ca. 3.000 – 3.500 kroner pr. styk.

Bestyrelsen oplyste, at viceværten bruger meget tid på at sortere, slå pap sammen og rydde op i containergården. Hvis denne nedlægges, skal ejerne selv køre på genbrugspladsen med deres affald.

En ejer spurgte, om det var muligt at etablere en containerplads med overdækning, så der ikke bliver smidt alt muligt ind. Der blev endvidere spurgt til, hvad ejere uden bil skal gøre af deres affald samt, hvordan farligt affald håndteres.

Morten oplyste, at håndtering af det grønne affald, eksempelvis i forbindelse med hækklipning, kan blive en udfordring, og at det koster ejerforeningen penge at komme af med affald på genbrugspladsen. Det vil også medføre mere affald ved molokkerne, som i forvejen er en udfordring. Morten foreslår, at der opsættes stålhegn rundt om containergården samt etableres overdækning og overvågning.

Christian har deltaget i møder sammen med bestyrelsen, så der er taget højde for håndtering af det grønne affald.

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning og blev ikke vedtaget med følgende stemmefordeling:

For: 1.333 i fordelingstal

Imod: 1.921 i fordelingstal

Blank: 0

2.3) Forbud mod varebiler og firmabiler

En ejer påpegede, at eftersom forslaget om Unopark ikke blev vedtaget, er der ingen til at håndhæve reglerne om forbud mod varebiler og firmabiler.

Forslaget kan tages op på ny, hvis det bliver relevant.

En ejer spurgte, hvad der defineres som henholdsvis en varebil og en firmabil og bemærkede, at dette ikke afhænger af køretøjets størrelse, hvorfor en nærmere afklaring er nødvendig.

Der blev spurgt til, om der kan laves et område til varebiler og firmabiler, da dette som oftest er længere og større biler.

En ejer spurgte, om det var muligt at få en privat parkeringsplads med nummer.

Der er ikke tilstrækkeligt med parkeringspladser til dette, og der er ingen til at håndhæve en sådan ordning.

En ejer påpegede, at et forbud mod parkering af varebiler og firmabiler kan medføre, at der kommer flere privatbiler.

Da forslaget omkring Unopark var blevet nedstemt, faldt dette forslag.

2.9) Revidering af vedtægter

Da der ikke er repræsenteret 2/3 af ejerne i ejerforeningen, kan vedtægterne kun vedtages foreløbigt. Disse kan endeligt vedtages på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling eller på foreningens ordinære generalforsamling til efteråret, såfremt de opnår 2/3 flertal blandt de fremmødte.

Bestyrelsen ønsker, at ejerforeningens vedtægter er tidssvarende. Der er foretaget flere ændringer i de nuværende vedtægter, hvilket gør dem vanskelige at overskue.

En ejer spurgte, om § 9, stk. 2 og § 11, stk. 2 kan ændres, så disse i stedet kommer til at lyde:

"§ 9, stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt eller digitalt af bestyrelsen med mindst 3 ugers og højst 4 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen."

"11, stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel."

Dirigenten forklarede, at de steder i vedtægten, hvor der tidligere stod, at der stemmes efter både fordelingstal og antal, er "antal" fjernet, da der stemmes efter fordelingstal, hvilket anses for mest retvisende.

En ejer spurgte til den tilføjede tekst (markeret med rødt), der er indsat i § 7.

Dirigenten forklarede, at teksten er hentet fra den nye normalvedtægt og er indarbejdet i vedtægterne, så den fremgår direkte heraf, frem for at skulle findes i normalvedtægten, hvis den bliver relevant.

En ejer spurgte til reglerne for orden og sikkerhed, da vedkommende ofte finder cigaretskodder i sin have samt brændemærker i sine hylder, og ønsker at få oplyst hvad man skal gøre i sådanne situationer.

Sune oplyste, at reglerne vedrørende orden og sikkerhed hører til i husordenen, og opfordrede til, at man tager kontakt til ham, hvis man oplever ovenstående.

Forslaget med de to ændringer i § 9, stk. 2 og § 11, stk. 2 blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

Da der ikke var mere på dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede den ekstraordinære generalforsamling kl. 21.20.

Bestyrelsesformanden og dirigenten har underskrevet referatet digitalt.

List of Signatures, page 1/1

Sune Jakobsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Sune van Velthoven Jakobsen**Rolle: Dirigent**

ID: a5af186a-f846-42f3-8b56-98aa1296922b

Tidspunkt for underskrift: 2026-04-01 10:13

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES -
PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Document ID: bf81d96d-8e5d-43bf-9970-bf2ee5f37934



**E/F Næstvedparken
Referat af ekstraordinær generalforsamling
afholdt den 4. maj 2026 kl. 18.00
i Fælleslokalet E/F Næstvedparken**

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag – Revidering af vedtægter

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformand Kim Clausen bød velkommen til aftenens ekstraordinære generalforsamling.

Sune Jakobsen blev valgt som dirigent og referent, repræsenteret fra Boligexperten Administration A/S. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til ejerforeningens vedtægter og at revideringen af vedtægterne formelt set kunne godkendes af de fremmødte med kvalificeret flertal på 2/3.

Der var repræsenteret 12 ejere, heraf 1 ved gyldig fuldmagt ud af i alt 222 ejerlejligheder, i fordelingstal var 871/14.800 repræsenteret.

2.9) Revidering af vedtægter

En af de fremmødte ville gerne vide om der ville blive skrevet ud når vedtægterne er blevet tinglyst, hvilket dirigenten bekræftede ville ske via Probo.

De fremmødte ejere stemte alle for forslaget, ingen blanke eller nej stemmer. Vedtægterne er formelt set godkendte og vil nu blive sendt til tinglysning.

Da der ikke var mere på dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede den ekstraordinære generalforsamling kl. 18.04.

Vedlagt er de reviderede vedtægter fra ekstraordinær generalforsamling 24.03.2026

Bestyrelsesformanden og dirigenten har underskrevet referatet digitalt.

List of Signatures, page 1/1

Kim Tobias Meier Clausen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Kim Tobias Zabell Meier Clausen

Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af E/F Næstvedparken (740)

ID: 9a5a610c-5b3f-4258-b9fd-cabfd7852367

Tidspunkt for underskrift: 2026-05-05 13:25

Underskrevet med MitID

Sune Jakobsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Sune van Velthoven Jakobsen

Rolle: Dirigent

ID: a5af186a-f846-42f3-8b56-98aa1296922b

Tidspunkt for underskrift: 2026-05-05 13:24

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES
PDF: Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Document ID: 714e9fce-cf9c-4bc5-a2b7-c72b69b408d3



Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vadestedet 6
4700 Næstved
naestved@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 55 72 15 22
CVR: DK 27 43 38 63
11434

EJERFORENINGEN NÆSTVEDPARKEN

v/LEA Ejendomspartner A/S

Sct. Peders Kirkeplads 9, 1.

4700 Næstved

Årsrapport

1. juni 2024 - 31. maj 2025

Foreningsoplysninger

Beliggenhed Parkvej 2 - 30
4700 Næstved

CVR-nr. 77 73 49 10

Bestyrelse	Kim Tobias Zabell Meier Clausen	formand
	Kasper Kyndsberg	bestyrelsesmedlem
	Claus Holm	bestyrelsesmedlem
	John Hartmann Turka	bestyrelsesmedlem
	Kjersti Okolo	bestyrelsesmedlem

Administrator LEA Ejendomspartner A/S
Sct. Peders Kirkeplads 9, 1.
4700 Næstved

Revisor Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab
Vadestedet 6
4700 Næstved
CVR-nr. 27 43 38 63

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 for EJERFORENINGEN NÆSTVEDPARKEN.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 9. september 2025

Bestyrelsen:

Kim Tobias Zabell Meier Clausen
formand

Kasper Kyndsberg
bestyrelsesmedlem

Claus Holm
bestyrelsesmedlem

John Hartmann Turka
bestyrelsesmedlem

Kjersti Okolo
bestyrelsesmedlem

Administratørerklæring

Som administrator for EJERFORENINGEN NÆSTVEDPARKEN har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Næstved, den 9. september 2025

Administrator:

LEA Ejendomspartner A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i EJERFORENINGEN NÆSTVEDPARKEN.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJERFORENINGEN NÆSTVEDPARKEN for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores revision.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse sædvanlig praksis for ejerforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Næstved, den 9. september 2025

Dansk Revision Næstved
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63

Michela Stine Bjørk Hansen
Statsautoriseret revisor
ID: mne51490

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJERFORENINGEN NÆSTVEDPARKEN for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelig.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Foreningens indregning af afvikling af fælleslån i banken og tilgodehavende vedrørende fælleslån hos ejerne, har tidligere været indregnet som en indtægt og en omkostning i resultatopgørelsen. Regnskabspraksis er ændret i regnskabsåret, så indtægter til afvikling af tilgodehavende hos ejerne og til afviklingen af fælleslån i banken, ikke længere fremgår af resultatopgørelsen. Ændringen er foretaget for at sikre overensstemmelse med årsregnskabslovens regler for håndtering af afvikling af tilgodehavender og gældsforpligtelse. Ændringen påvirker årets indtægter og omkostninger med +/- t.kr. 2.322, men påvirker ikke årets resultat, aktiver eller egenkapital. Sammenligningstal er tilpasset.

Ud over ovenstående er anvendt regnskabspraksis uændret.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede fællesudgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Fællesudgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra festlokale, kælderrum m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af vicevært, fælles ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renter af negative renter af bankindestående m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner. Opgørelsen illustrerer om de opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelig til at dække foreningens omkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens fælleslokale er optaget til anskaffelsessum. Der afskrives ikke på lokalet.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavende fra ejere vedrørende betonrenoveringsprojekt, elevatorprojekt og altanprojekt er optaget til projektf finansieringens nominelle hovedstol. Tilgodehavende nedskrives i takt med afdrag på de tilsvarende lån.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse).

"Andre reserver" omfatter reserveret beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse og fornyelse af vaskeri.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat m.v." og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Banklån

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Anvendt regnskabspraksis

Banklån er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v. indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse for 1. juni - 31. maj

Note	2024/25 kr.	Budget (ej revideret)	2023/24 kr.
		2024/25 kr.	
1 Indtægter - ejere	4.993.067	3.099.159	4.073.389
2 Indtægter - andre	63.227	50.000	61.910
Vaskeriindtægter	123.233	0	136.258
3 Andre indtægter	2.655	0	2.299
Indtægter	5.182.182	3.149.159	4.273.856
4 Vicevært	-757.438	-595.000	-539.864
5 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-651.921	-611.200	-630.983
6 Renholdelse og udenomsarealer	-155.820	-189.000	-192.731
7 Vedligeholdelse, driftsmateriel + leasing	-106.294	-130.000	-157.387
8 Vedligeholdelse, løbende	-1.522.643	-988.000	-989.256
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-5.753	-30.000	-60.335
10 Administrations- og foreningsomkostninger	-717.640	-599.241	-531.097
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	-4.167	0	0
Omkostninger	-3.921.676	-3.142.441	-3.101.653
Resultat før finansielle poster	1.260.506	6.718	1.172.203
11 Finansielle omkostninger	-3.233	0	-8.850
Finansielle poster	-3.233	0	-8.850
Resultat før skat	1.257.273	6.718	1.163.353
Skat af årets resultat	-12.320	0	-12.353
Årets resultat	1.244.953	6.718	1.151.000
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse	7.500	0	9.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.237.453	6.718	1.142.000
Disponeret i alt	1.244.953	6.718	1.151.000
Likviditetsresultat			
Årets resultat	1.244.953	6.718	1.151.000
Likviditetsresultat i alt	1.244.953	6.718	1.151.000

Penneo dokumentnøgle: EN170-FLQYS-6LCUN-WW277-3GNJV-K9SZ4

Balance pr. 31. maj

Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver		
12 Fælleslokale	434.000	434.000
13 Driftsmidler, inventar m.v.	58.333	0
Materielle anlægsaktiver	492.333	434.000
14 Altanprojekt 2006/07	398.125	539.609
15 Elevatorprojekt 2022/23	143.746	143.746
16 Betonrenovering 2017	10.545.000	11.123.660
17 Facaderenovering, blok C 2022/23	18.905.509	1.598.174
Finansielle anlægsaktiver	29.992.380	13.405.189
Anlægsaktiver	30.484.713	13.839.189
18 Andre tilgodehavender	203.623	109.048
Periodeafgrænsningsposter	265.566	242.585
Tilgodehavender	469.189	351.633
19 Likvide beholdninger	5.455.943	1.836.116
Likvide beholdninger	5.455.943	1.836.116
Omsætningsaktiver	5.925.132	2.187.749
Aktiver	36.409.845	16.026.938

Balance pr. 31. maj

Note		2025 kr.	2024 kr.
	Passiver		
	Overført resultat	5.085.790	3.848.337
	Reserve for vedligeholdelse	85.500	78.000
	Reserve for fornyelse af vaskeri	71.586	71.586
	Egenkapital	5.242.876	3.997.923
20	Banklån	10.156.125	9.261.269
	Langfristede gældsforpligtelser	10.156.125	9.261.269
20	Banklån	787.000	2.402.000
	Depositum	16.040	15.574
21	Driftskredit	18.870.457	0
	Varmeregnskab	73.533	15.060
	Vandregnskab	38.077	29.237
	Skyldig renoveringsprojekt, merudbetalt ved omlægning	923.057	0
22	Øvrig gæld	302.680	305.875
	Kortfristede gældsforpligtelser	21.010.844	2.767.746
	Gældsforpligtelser	31.166.969	12.029.015
	Passiver	36.409.845	16.026.938
23	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. maj

	2025 kr.	2024 kr.
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	3.848.337	2.706.337
Rest af årets resultat	1.237.453	1.142.000
	5.085.790	3.848.337
Egenkapital før andre reserver	5.085.790	3.848.337
Reserve for vedligeholdelse		
Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	78.000	69.000
Reserveret i året	7.500	9.000
	85.500	78.000
Reserve for vaskeri		
Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	71.586	71.586
	71.586	71.586
Andre reserver	157.086	149.586
Egenkapital	5.242.876	3.997.923

Noter til årsrapport

1 Indtægter - ejere	Budget (ej revideret)		
	2024/25 kr.	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Fællesudgifter	4.949.776	3.069.159	4.016.923
Opkrævning el, garager	0	0	2.123
Kælderrum	18.671	10.000	12.323
Udleje af festsal	17.120	20.000	33.020
Indbetalt til reserve for vedligeholdelse	7.500	0	9.000
Merudbetaling ved omlagt lån, ej anvendt endnu	0	0	0
Indtægter - ejere i alt	4.993.067	3.099.159	4.073.389

2 Indtægter - andre	Budget (ej revideret)		
	2024/25 kr.	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Lejeindtægt, antenneplads	63.227	50.000	61.385
Øvrige indtægter, ventelistegebyr m.v.	0	0	525
Indtægter - andre i alt	63.227	50.000	61.910

3 Andre indtægter	Budget (ej revideret)		
	2024/25 kr.	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Lønrefusion, sygedagpenge	2.655	0	2.299
Andre indtægter i alt	2.655	0	2.299

4 Vicevært	Budget (ej revideret)		
	2024/25 kr.	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Vicevært inkl. feriepenge og sociale bidrag	-705.858	-575.000	-496.256
Arbejdstøj	-3.297	0	-12.666
Vicevært, forsikring	-1.495	-20.000	-7.505
Lønsumsafgift	-46.788	0	-23.437
Vicevært i alt	-757.438	-595.000	-539.864

Noter til årsrapport

5 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2024/25 kr.	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Grundskyld	-2.436	-1.200	-1.185
Renovation	-245.786	-230.000	-229.977
Forsikringer	-199.440	-180.000	-181.145
El	-192.584	-200.000	-218.676
Vand	-11.410	0	0
Varme	-265	0	0
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-651.921	-611.200	-630.983

6 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2024/25 kr.	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Rengøring	-17.923	-25.000	-54.913
Trappevask	-116.139	-140.000	-121.910
Vinduespolering	-19.508	-12.000	-3.226
Snerydning	0	-12.000	0
Pasning af grønne arealer	0	0	-12.682
Skadedyrsbekæmpelse	-2.250	0	0
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-155.820	-189.000	-192.731

7 Vedligeholdelse, driftsmateriel + leasing	Budget (ej revideret)		
	2024/25 kr.	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Traktordrift:			
Brændstof	-4.365	0	-4.230
Reparation og vedligeholdelse	-11.622	0	-20.180
Leasingaftale	-72.763	0	-97.400
Maskinforsikring	-7.561	-10.000	-4.121
Småanskaffelser	-9.983	0	-31.456
Budgetteret traktordrift, ej fordelt	0	-120.000	0
Vedligeholdelse, driftsmateriel + leasing i alt	-106.294	-130.000	-157.387

Noter til årsrapport

8 Vedligeholdelse, løbende

	Budget (ej revideret)		
	2024/25	2024/25	2023/24
	kr.	kr.	kr.
Drift af vaskeri	-129.761	-10.000	-153.949
Drift af fælleslokale	-806	-12.000	-11.358
VVS	-302.715	-250.000	-238.060
Elevator, drift og service	-744.334	-240.000	-239.037
Maler	-4.375	-40.000	0
Elektriker	-8.403	-80.000	-72.757
Gartner	-11.473	-20.000	-6.795
Murer	-11.889	-20.000	0
Garmester	-6.300	-10.000	-4.372
Tømrer	-112.338	-160.000	-154.381
Smed	0	0	-1.741
Låsesmed	-5.104	-3.000	-2.761
Kloakarbejde	-3.206	-15.000	-12.538
Småanskaffelser, materialer mv.	-101.333	-105.000	-72.701
Skadedyrsbekæmpelse, herunder forsikring	-390	-10.000	-6.111
Konsulent	-14.463	0	0
Skilte	-150	0	0
Selvrisiko, forsikringsskader	-65.603	-13.000	-12.695
Vedligeholdelse, løbende i alt	-1.522.643	-988.000	-989.256

9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering

	Budget (ej revideret)		
	2024/25	2024/25	2023/24
	kr.	kr.	kr.
Nye forbrugsmålere, Brunata	-1.140	0	0
Rådgivning	-4.613	0	0
Elevatorrenovering	0	-30.000	-60.335
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	-5.753	-30.000	-60.335

Noter til årsrapport

10 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2024/25 kr.	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Administrationshonorar	-314.761	-310.000	-302.218
Administrationshonorar, ekstra ydelser	-14.000	0	-5.250
Revision og regnskabsassistance	-40.150	-36.000	-36.000
Varmeregnskabshonorar	-118.876	-90.000	-84.391
Advokathonorar	-21.250	-12.500	-925
Bestyrelseshonorar	-33.216	-62.741	-21.451
Kontorhold, gebyrer m.v.	-54.227	-20.000	-40.900
ProBo	-10.000	-10.000	-10.000
Kurser	-40.000	0	0
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-646.480</i>	<i>-541.241</i>	<i>-501.135</i>
Telefonudgifter	-5.653	-3.000	-4.978
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-1.290	-5.000	-1.020
Generalforsamling, møder m.v.	-8.003	-15.000	-5.862
Arrangementer og fællesarbejdsdag	-15.515	-25.000	-18.102
Tab på tilgodehavender	-40.699	-10.000	0
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-71.160</i>	<i>-58.000</i>	<i>-29.962</i>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	-717.640	-599.241	-531.097

11 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2024/25 kr.	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Renter, bank (ej fælleslån)	-3.233	0	-8.068
Øvrige renteudgifter	0	0	-782
Finansielle omkostninger i alt	-3.233	0	-8.850

12 Fælleslokale	2025 kr.	2024 kr.
Anskaffelsessum primo	434.000	434.000
Fælleslokale ultimo	434.000	434.000

Noter til årsrapport

13 Driftsmidler, inventar m.v.	2025	2024
	kr.	kr.
Tilgang	62.500	0
	62.500	0
Årets afskrivninger	-4.167	0
	-4.167	0
Driftsmidler, inventar m.v. ultimo	58.333	0
14 Altanprojekt 2006/07	2025	2024
	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	1.900.000	1.900.000
	1.900.000	1.900.000
Akkumulerede ydelser	-1.360.391	-1.228.357
Årets ydelse, netto	-141.484	-132.034
	-1.501.875	-1.360.391
Altanprojekt 2006/07 ultimo	398.125	539.609
15 Elevatorprojekt 2022/23	2025	2024
	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	143.746	143.746
Elevatorprojekt 2022/23 ultimo	143.746	143.746
16 Betonrenovering 2017	2025	2024
	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	24.300.000	24.300.000
Merudbetalt ved omlægning af lån	923.057	0
	25.223.057	24.300.000
Akkumulerede ydelser	-13.176.340	-11.032.860
Årets ydelse, netto	-1.501.717	-2.143.480
	-14.678.057	-13.176.340
Betonrenovering 2017 ultimo	10.545.000	11.123.660
17 Facaderenovering, blok C 2022/23	2025	2024
	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	1.598.174	436.965
Tilgang	17.307.335	1.161.209
Facaderenovering, blok C 2022/23 ultimo	18.905.509	1.598.174

Noter til årsrapport

18 Andre tilgodehavender

	2025 kr.	2024 kr.
Restancekonto, ejere	38.195	51.748
Afdragsordning, ejere	36.375	52.324
Genhusning forbrugsudgifter m.v., Blok C	111.949	0
Tilgodehavende, skade	10.869	0
Skattekonto	6.235	4.976
Andre tilgodehavender i alt	203.623	109.048

19 Likvide beholdninger

	2025 kr.	2024 kr.
Danske Bank, 4905 146033	1.354	2.493
Spar Nord, 71037 ophørt januar 2025	0	1.833.623
Ringkjøbing Landbobank, 10960304	5.454.589	0
Likvide beholdninger i alt	5.455.943	1.836.116

20 Banklån

	2025 kr.	2024 kr.
Valutalån, altaner, udløb 1. november 2027	398.125	539.609
Spar Nord, renoveringslån, omlagt september 2024	0	11.123.660
Ringkjøbing Landbobank, udløb juni 2034	10.545.000	0
Banklån i alt	10.943.125	11.663.269
Specifikation af banklån:		
Kort del af gæld (under 1 år)	787.000	2.402.000
Lang del af gæld (mere end 1 år)	10.156.125	9.261.269
	10.943.125	11.663.269
Restgæld efter 5 år, afrundet	6.829.000	0

21 Driftskredit

	2025 kr.	2024 kr.
Ringkjøbing Landbobank, 10960339	18.870.457	0
Driftskredit i alt	18.870.457	0

Noter til årsrapport

22 Øvrig gæld

	2025	2024
	kr.	kr.
Revision m.v.	40.150	36.000
Kreditorer	133.334	182.189
Skyldig moms	8.137	7.899
Skyldig A-skat og AM-bidrag	52.567	22.019
Skyldig ATP	2.574	2.376
Skyldige feriepenge	1.535	1.330
Skyldige feriepengeforpligtelser	47.391	39.890
Skyldig skat	8.253	2.132
Gæld ejere	5.997	0
Øvrige skyldige omkostninger	2.742	12.040
Øvrig gæld i alt	302.680	305.875

23 Eventualforpligtelser

Foreningen har den 23. marts 2017 indgået en 10-årig aftale med Pay per wash Denmark om driften af vaskeriet mod afregning af indtægterne til dem. Der skal minimum afregnes for 2 starter pr. maskine pr. dag i gennemsnit om året. Opfyldes dette ikke kan Pay per wash Denmark opkræve betaling for de manglende starter, eller regulere antallet af maskiner i vaskeriet.

Afgivne garantier

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

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."

John Hartmann Turka (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c6bbb8ad-c63d-49ac-b104-1477c11382b4

IP: 62.107.xxx.xxx

2025-09-09 12:52:15 UTC

Mit 

Kasper Kyndsberg (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3426769c-59ce-4686-b369-426356f987c5

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-09-11 13:22:34 UTC

Mit 

Kim Tobias Zabell Meier Clausen

(CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 9a5a610c-5b3f-4258-b9fd-cabfd7852367

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-09-12 12:56:14 UTC

Mit 

Kjersti Okolo (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 40258fe9-2d68-4530-9bf5-5c9e8f21a388

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-09-16 10:08:23 UTC

Mit 

Claus Holm (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: df812db9-7cb1-4ad1-aa0d-6a1b90e764bf

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-09-17 15:29:07 UTC

Mit 

Line Farnov (CVR valideret)

LEA EJENDOMSPARTNER A/S CVR: 10006856

Administrator

Serienummer: c472ce4a-474c-4ac3-9233-37f56dcf9a95

IP: 77.221.xxx.xxx

2025-09-21 14:31:21 UTC

Mit 

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. For mere information om Penneos kvalificerede tilidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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



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."

Michela Stine Bjørk Hansen (CVR valideret)

**Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR:
27433863**

Revisor

På vegne af: Dansk Revision Næstved

Serienummer: b56fd6fd-49d1-4e23-bb55-b4279bdc65fd

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-09-21 20:05:23 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. For mere information om Penneos kvalificerede tilidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

Ejerforeningen Næstvedparken

Budget for 1. juni 2025 - 31. maj 2026

	Note	Budget 25/26	Realiseret 24/25
Indtægter:			
Indtægt, fællesudgifter	1	7.381.299	7.272.216
Andre indtægter	2	100.000	106.518
Vaskeri	3	-5.000	-6.528
Indtægter i alt		7.476.299	7.372.206
Faste omkostninger:			
Personaleudgifter	4	-893.481	-870.922
Forbrugsudgifter mv.	5	-584.500	-651.921
Renholdelse og udenomsarealer	6	-82.000	-51.570
Drift af traktor		-34.200	-106.294
Vedligehold	7	-855.000	-1.386.746
Administration	8	-598.741	-717.640
Resultat før afskrivninger mv		4.428.377	3.587.113
Afskrivninger, ydelser, renter og skat:			
Afskrivninger (traktor)		-4.167	-4.167
Ydelser		-4.000.000	-2.322.440
Renter		-3.500	-3.233
Skatter		-15.000	-12.584
Resultat før ekstraordinære poster		405.710	1.244.689
Investeringer og ekstraordinært vedligehold:			
Udskriftning af varmemåler		-200.000	0
Jording og 400 volt maskingård		-400.000	0
Resultat til disponering		-194.290	1.244.689

Noter til budget

Note 1, Indtægt, fællesudgifter:

Fællesudgifter

Stigning, 1,5%

Indtægt, fællesudgifter i alt

Note 2, Andre indtægter:

Lejeindtægt, antenner

Kælderrumsleje mv.

Indbetalt til reserve for vedligehold

Lejeindtægt festsal

Andre indtægter i alt

Note 3, Vaskeri:

Vaskeriindtægter

Vaskeriudgifter

Vedligehold mv.

Vaskeri i alt

Note 4, Personaleudgifter:

Viceværter lønninger mv.

Rengøring lønninger mv.

Arbejdstøj

Forsikring

Lønsumsafgift

Refusion sygedagpenge

Personaleudgifter i alt

Note 5, Forbrugsudgifter mv.:

Renovation

Ejendomsforsikringer og grundskyld

El

Forbrugsudgifter mv. i alt

Note 6, Renholdelse og udenomsarealer:

Rengøring, vinduespolering, snerydning

Pasning af grønne arealer

Skadedysbekæmpelse

Renholdelse og udenomsarealer

Budget 25/26	Realiseret 24/25
7.272.216	7.167.439
109.083	104.777
7.381.299	7.272.216
60.000	63.227
20.000	18.671
0	7.500
20.000	17.120
100.000	106.518
0	123.233
0	-129.761
-5.000	0
-5.000	-6.528
-719.975	-705.858
-118.462	-116.139
-3.500	-3.297
-22.000	-1.495
-34.544	-46.788
5.000	2.655
-893.481	-870.922
-230.000	-245.786
-192.500	-201.876
-162.000	-204.259
-584.500	-651.921
-57.000	-37.431
-20.000	-11.889
-5.000	-2.250
-82.000	-51.570

Note 7, vedligehold:

	Budget 25/26	Realiseret 24/25
Drift af fælleslokale	-12.000	-806
VVS	-175.000	-302.715
Elevator, drift og service	-240.000	-744.334
Maler	-40.000	-4.375
Elektriker	-10.000	-8.403
Gartner	-20.000	-11.473
Glarmester	0	-6.300
Tømrer	-160.000	-112.338
Låsesmed	-3.000	-5.104
Kloakarbejde	-15.000	-3.206
Småanskaffelser, materialer mv.	-105.000	-101.483
Skadedyrsbekæmpelse, inkl. forsikring	-10.000	-390
Konsulent	0	-19.076
Selvrisiko, forsikringsskader/selvbetaling	-65.000	-65.603
Nye forbrugsmålere	0	-1.140
Vedligehold i alt	-855.000	-1.386.746

Note 8, Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	-252.000	-328.761
Revision og regnskabsassistance	-35.000	-40.150
Varmeregnskabshonorar	-120.000	-118.876
Advokathonorar	-20.000	-21.250
Bestyrelseshonorar	-62.741	-33.216
Øvrige administrationsomkostninger	-109.000	-175.387
Administrationsomkostninger i alt	-598.741	-717.640

Vurderingsfortegnelsen

Søger du information om de nye ejendomsvurderinger for 2020, skal du gå til vurderingsportalen.dk.

Her på siden kan du finde oplysninger om de vurderinger, der ligger til grund for ejendomsbeskatningen, indtil vurderinger fra det nye ejendomsvurderingssystem er klar. Vær opmærksom på, at oplysningerne for 2020 er en kopi af vurderingen fra 2019.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at ringe til os på 72 22 16 16

Detaljerede vurderingsoplysninger for 2020

25.06.2026, 09.29

Vurderingsfortegnelsen

Adresse:	PARKVEJ 30 6 TV , 4700 NÆSTVED		
Vurderingsår:	2019 Kopi		
Kommune:	NÆSTVED	Ejendomsnr.:	23308
Vurderingskreds:	NÆSTVED/INDRE		
Benyttelse:	Etageejeri m 1 lejl	Løjgheds antal:	1
Matrikel:	5 GU 77 , ÅDERUP	Grundareal:	0
Ejendomsværdi:	590.000	Grundværdi:	63.200

Vis "Grundværdispecifikationer"

Vis Værdier til brug for ejendomsværdiskatteloft

Vis tidligere vurdering

Grundværdispecifikationer:

Nr.	Prisbetegnelse	Areal/Enhed	Enhedsbeløb	Total
01	Nedslag regulering	0	3.300 kr.	-3.300 kr.
I alt:				-3.300 kr.

Værdier til brug for ejendomsværdiskatteloft:

Ejendomsværdi 2001:	350.000 kr.	Ejendomsværdi 2002:	400.000 kr.
Ejendomsværdiskatteloftet beregnet på grundlag af 2001 + 5%:			367.500 kr.

Vis tidligere vurdering

Boligexperten Juridiske Afd.
Vesterbrogade 12
1620 København V

København, 14. september 2026
Lejl.nr.: 1-740-377-2

Vedr.: Parkvej 30, 6. tv., 4700 Næstved - sælger: Ejendomsselskabet C. Dueholm ApS.

Hermed fremsendes besvarelse af jeres forespørgsel vedrørende ovenstående adresse.

Når boligen er solgt, bedes sidste side af denne besvarelse returneret, udfyldt med de ønskede oplysninger.

SPECIFIKT FOR EJERBOLIGEN

Boligens beliggenhed:

Parkvej 30, 6. tv., 4700 Næstved

Fordelingstal:

Fordelingstal noteret på boligen: 50,00

Samlede fordelingstal: 14.800,00 omfattende 222 boliger.

Sikkerhedsstillelse:

§ 31. Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte have eller få hos en ejer, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, er ethvert medlem pligtig til at meddele ejerforeningen pant i sin ejerlejlighed. Ejerpantebrevets størrelse skal svare til mindst 18 måneders fællesudgifter for den pågældende ejerlejlighed på tidspunktet for seneste ejerskifte efter vedtagelse af denne vedtægt.

Følgende sikkerhed er registreret hos Boligexperten:

Ejerpantebrev på kr. 10.000,00

Boligexperten sørger for den fornødne tinglysningsmæssige ekspedition i forbindelse med ejerskiftet, herunder transport og eventuel forhøjelse af sikkerheden.

Gebyr for denne ekspedition udgør kr. 2.500,00 inkl. moms pr. sikkerhed.

Hvis sikkerheden i henhold til vedtægten skal forhøjes ved ejerskifte eller der skal udstedes et nyt skadesløsbrev/ejerpantebrev, skal købers eventuelle pantegæld respektere sikkerheden til foreningen, jf. foreningens vedtægter.

Til brug for den tinglysningsmæssige ekspedition bedes mægler venligst oplyse cpr. nr., mailadresser og fulde navne på så vel køber(e) som sælger(e) snarest muligt efter indgåelse af købsaftale, med angivelse af ovenstående lejer nr. Oplysningerne skal sendes til pantsikkerhed@boligexperten.dk eller via sikker mail:

<https://bluewhale.boligexperten.dk/va?key=WkkEcxE43ge3McHHUtdDGTkK58euNwXV>

Til orientering opkræves endvidere kr. 1.825,00 i tinglysningsafgift pr. påtegning samt 1,25 % af en eventuel forhøjelse/etablering af ny hovedstol.

Såfremt konvertering til digitalt dokument er påkrævet opkræves endvidere et gebyr på kr. 1.000,00 inkl. moms.

Ovennævnte udgifter vil blive opkrævet køber på førstkommende opkrævning af fællesudgifterne efter dennes overtagelse af boligen.

Fællesudgifter m.v.:

Bidrag opkræves månedsvis specificeret som følger:

Opkrævningsgebyr indbetalingskort inkl. moms	29,00
Fællesudgifter	2.138,61
Aconto varme	589,00
Aconto vand	450,00
I alt	3.206,61

-Fællesudgifter stiger hver 1 juni med 1,5% i henhold til en tidligere generalforsamlingsbeslutning.

Restancer:

Restance pr. 30. oktober 2026: kr. 30.224,92

Forbrugsregnskaber:

Varmeregnskab: 01-01 - 31-12

Vandregnskab: 01-01 - 31-12

Vi gør opmærksom på, at forbrugsregnskab afregnes overfor køber/sælger i forhold til ejerperioden, når forbrugsregnskabet foreligger.

Gebyr for afregning af sælgers forbrugsregnskab opkræves pt. med kr. 395,00 pr. forbrugsregnskab hos sælger ved fraflytningen.

Boligexperten meddeler ejerskifte til aflæsningsfirmaet vedrørende vand og varme.

Sælger skal meddele flytning pr. overtagelsesdatoen vedrørende el og evt. gas i lejligheden til forsyningsselskaberne. Såfremt ejerforeningen udfærdiger el-regnskab skal aflæsningen sendes til administrator eller bestyrelsen.

Køber er forpligtet til at tilmelde sig el og evt. gas i lejligheden hos forsyningsselskaberne pr. overtagelsesdatoen.

SPECIFIKT FOR EJERFORENINGEN

Ejerforeningen:

E/F Næstvedparken

Matr.nr.:

Ejendommen er opført:

Ejendommens adresse:

Parkvej 2-30
4700 Næstved

Administrator:

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Forsikringer:

Ejendommen er forsikret hos Købstædernes Forsikring - under policenr. 54458993

Om servitutter:

Der henvises til ejendommens og ejerlejlighedens blade i tingbogen.

Om kommende planer og offentlige reguleringer:

Der henvises til offentlige myndigheder.

Bestyrelsesformand:

Kim Tobias Zabell Meier Clausen
Parkvej 6, 5. th.
4700 Næstved

Vicevært:

Vicevært Christian Christensen

npvicevaert@gmail.com

Endvidere kan oplyses følgende:

- Husdyr må kun holdes med bestyrelsens skriftlige samtykke. Et sådant samtykke kan tilbagekaldes, såfremt ejerlejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen derom givne ordensforskrifter. Dog skal der vedrørende husdyrhold i ejerlejlighederne være gældende, at almindelige husdyr må holdes i mindre omfang. For større dyrs vedkommende, såsom hunde og katte, dog kun enkeltvis, og husdyrholdet må aldrig være til gene for andre beboere. De pågældende husdyr anmeldes overfor foreningen efter påkrav fra bestyrelsen til ejendomsinspektøren.
- Udlejning skal ske med bestyrelsens samtykke.
- Udgifterne til reparation og vedligeholdelse af altaner er fællesudgifter.
- Foreningen benytter payperwash til at administrere deres vaskeri. Fællesvaskeriet er placeret på Parkvej 2 tv.
- Foreningen har en gældende husorden.
- Der findes i ejendommen et begrænset antal pulterrum. Når et pulterrum bliver ledigt, træffer bestyrelsen afgørelse om hvem brugsretten skal overlades. Bestyrelsen bør ved fordeling af pulterrummene tage hensyn til, hvem der først har anmodet om brugsret til et pulterrum.
- Individuel tilslutning er mulig. Fibernetløsning skal ske gennem bolignet. Bolignet kan kontaktes på tlf 7027 7067 eller på kundeservice@bolignet.dk
- Retten til at benytte de i tilknytning til de enkelte blokke beliggende parkeringspladser tilkommer fortrinsvis beboerne i de pågældende blokke.
- Kan leje mod betaling, kontakt viceværten herom.

- Ejerlejlighedsejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk eller lade opsætte skilte, reklamer med videre uden bestyrelsens samtykke.
-
- www.naestvedparken.dk

Ejerskiftegebyr:

Gebyr for notering af ejerskifte andrager pt.kr. 2.450,00 inkl. moms og vil blive opkrævet hos køber på førstkommende opkrævning af fællesudgifter m.v. efter notering af ejerskiftet.

Gebyret er bl.a.:

- for registrering af ejerskifte; d.v.s. ind- og udflytning
- indberetning til vand- og varmemålerselskab om ejerskifte
- besvarelse af diverse korrespondance fra advokat, ejendomsmægler og bank m.m.
- brev til bestyrelse og evt. vicevært om ejerskiftet
- besvarelse af telefoniske forespørgsler fra køber/advokat og/eller mægler om fælleslån, fradragsret for renter, hæftelsesforhold m.m.
- registrering og indhentning af godkendelse af evt. udlejning af ejerlejligheden ved bl.a. forældre køb.

Gebyr kr. 5.900,00 inkl. moms.

Vi gør opmærksom på, at det er vigtigt, at Boligexperten Administration A/S får oplyst købers mailadresse til brug for den fremtidige kommunikation med foreningen herunder indkaldelse til generalforsamlinger. Benyt venligst oplysningsskemaet på sidste side.

Med venlig hilsen
Boligexperten Administration A/S

Sune Jakobsen
Administrator

E/F Næstvedparken
c/o Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Meddelelse om ejerskifte bedes sendt til: ejerskifte@boligexperten.dk.

Ejd.nr. 740 - E/F Næstvedparken, lejl.nr. 1-740-377.

Vi kan hermed meddele, at ovenstående lejlighed beliggende:

Parkvej 30, 6. tv., 4700 Næstved

med overtagelse den (1. eller 15. måneden) _____ er solgt til:

Købers navn:

Købers telefon: _____

Købers nuværende adresse:

Købers mail-adresse:

Flytter køber ind i lejligheden (forældre køb/udlejning) (sæt kryds): ____ Ja ____ Nej

Handelen berigtiges af (firma, navn på kontaktperson samt mailadresse)

Sælgers navn: Ejendomsselskabet C. Dueholm ApS ,

Sælgers ny adresse:

Sælgers mail-adresse:

I forbindelse med handelen skal vi knytte følgende særlige bemærkninger:

SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
Parkvej 22
4700 Næstved



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 21. januar 2021
Til den 21. januar 2031.

Energimærkningsnummer 311489349



Energistyrelsen

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO₂ man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vej, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.



Energistyrelsen

BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke B

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningen få energimærke A2010



Årligt varmeforbrug

662,58 MWh fjernvarme	452.064 kr
Samlet energigudgift	452.064 kr
Samlet CO ₂ udledning	43,07 ton

BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO₂-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft

Investering Årlig
besparelse

FLADT TAG

Det flade tag (built-up tag) er vurderet isoleret med 200 mm mineraluld.
Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra renoveringstidspunkt.

Ydervægge

Investering Årlig
besparelse

HULE YDERVÆGGE

Ydervægge består af 200 mm præfabrikeret beton-facadeelementer med 50-70 mm træbetonisolering.

Tykkelse af elementer er målt og indvendig isolering er set i blok 12-20, hvor der er foretaget prøveboringer. Isolering af facader er generelt vurderet ud fra dette.

Ydervægge i gavle består af oprindelig 200 mm præfabrikeret beton-facadeelement med 50-70 mm træbetonisolering. Konstruktionen er efterisolering udvendigt med skønnet 200 mm facadebatts, afsluttet med pladebeklædning.

Isoleringsforholdet i konstruktionen er målt i forbindelse med besigtigelsen.

FORBEDRING VED RENOVERING

Udvendig efterisolering af oprindelige uisolerede facadeelementer med 100 mm isolering. Der er allerede foretaget efterisolering af gavle. Efterisolering af facader er mere vanskelig pga. bl.a. altaner. Hvorfor ikke alle facader vurderes at kunne efterisoleres. Facader bør eftergås med fagmand med henblik på individuel vurdering af muligheder.

Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt pladebeklædning. Vinduerne skal muligvis flyttes med ud i facaderne eller alternativt udskiftes helt i forbindelse hermed. En udvendig isoleringsløsning sikrer optimal kuldebroafbrydelse. Facadernes udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende.

23.300 kr.
3,10 ton CO₂

LETTE YDERVÆGGE

Ydervægge er delvist udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er vurderet isoleret med 75 mm mineraluld. Konstruktionstykkelse er målt ved dør. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette samt opførelses tidspunkt.

FORBEDRING VED RENOVERING

Indvendig efterisolering med 200 mm isolering i lette ydervægge. Eksisterende pladebeklædning og isolering nedtages og bortskaffes. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres nye lysninger og bundstykker ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i den nye væg.

Efterisolering af lette ydervægge bør udføres samtidig med udskiftning af vinduer og altandøre, således at hele facadepartier udskiftes på en gang.

15.200 kr.
2,02 ton CO₂

Vinduer, døre ovenlys mv.

Investering Årlig
besparelse

VINDUER

Vinduer i lejligheder er primært monteret med tolags termoruder med kold kant. I enkelte lejligheder er der udskiftet ruder. Her er der primært monteret energiruder med kold kant.

Enkelte vinduer, bl.a. i stueetage er monteret med etlags glaseruder.

FORBEDRING

Eksisterende vinduer med et lag glas foreslås udskiftet til nye vinduer med trelags energiruder, energiklasse B.

95.000 kr.

4.000 kr.
0,52 ton CO₂

FORBEDRING VED RENOVERING

Eksisterende vinduer med primært termoruder foreslås udskiftet til nye vinduer med trelags energiruder, energiklasse B.

55.200 kr.
7,36 ton CO₂

YDERDØRE

Facadepartier bl.a. ved opgange er monteret med etlags glaseruder.

Terrasse- og altandøre er primært monteret med tolags termorude med kold kant. I enkelte lejligheder er der udskiftet ruder. Her er der primært monteret energiruder med kold kant.

FORBEDRING

Eksisterende facadepartier med et lag glas, bl.a. i opgange foreslås udskiftet til nye partier med trelags energiruder, energiklasse B.

1.292.000
kr.

43.900 kr.
5,85 ton CO₂

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

FORBEDRING VED RENOVERING

Eksisterende terrasse- og altandøre foreslås udskiftet til nye, monteret med trelags energiruder, energiklasse B.

14.300 kr.
1,90 ton CO₂

Gulve

Investering

Årlig
besparelse**TERRÆNDÆK**

Terrændæk er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er vurderet isoleret med 30-50 mm mineraluld.

Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

ETAGEADSKILLELSE

Gulv mod uopvarmet kælder er udført af beton og er vurderet isoleret med ca. 30 mm mineraluld

Konstruktions- og isoleringsforhold er skønnet ud fra opførelsestidspunktet.

FORBEDRING

Efterisolering af gulv mod uopvarmet kælder med 150 mm isolering. Montering af nedhængt loft i kælder på underside af etageadskillelse af beton og træ. 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.

111.200 kr.

4.800 kr.
0,64 ton CO₂

Ventilation

Investering

Årlig
besparelse**VENTILATION**

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

Varmeanlæg

Investering

Årlig
besparelse

FJERNVARME

Bygningerne opvarmes fra fælles varmecentral med fjernvarme. Der er udført 2 varmeanlæg som begge er placeret i kældere i blok 2-10 (blok A). Anlæggene er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Det ene anlæg leverer varme og varmt brugsvand til blok A (2-10) og det andet anlæg leverer varme til blok B og C (12-20 og 22-30)

VARMEPUMPER

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

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.

Varmedfordeling

Investering

Årlig
besparelse

VARMEFORDELING

Opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Radiatorer er udført som loftvarmepaneler. Ved energimærkning anvendes dimensionerede drifttemperaturer ud fra anlægstypen i henhold til Energistyrelsens retningslinjer.

VARMERØR

Varmerør i jord fra blok A er vurderet udført med præisoleret kappe.

Varmerør i kældere er isoleret med ca. 30-50 mm isolering.

VARMEFORDELINGSPUMPER

På varmeanlægget er der monteret en Smedegaard fordelingspumpe. Pumpen har en maksimal effekt på 1,8 kW.

AUTOMATIK

Til regulering af varmeanlæg er der i teknikrum monteret Siemens automatik for central styring.

Der er ikke umiddelbart reguleringsmulighed på loftvarmepaneller i de enkelte lejligheder. Denne type styring sikrer ikke en konstant regulering for en stabil varmetilførsel og rumtemperatur.

FORBEDRING

Der foreslåes at etablere termostatstyret varmestyring i de enkelte lejligheder, til regulering af korrekt rumtemperatur. Da varmepaneller ikke er tilgængelige er pris for dette groft anslået. Ligeledes bør der rådføres med en autoriseret VVS installatør med henblik på muligheder og korrekt installering

240.000 kr.

22.800 kr.
3,03 ton CO₂

VARMT VAND

Varmt vand

Investering Årlig
besparelse

VARMT VAND

I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år.

VARMTVANDSRØR

Brugsvandsrør med cirkulation i kælder er vurderet isoleret med 30-50 mm isolering.

Brugsvandsrør med cirkulation i jord/kanal er vurderet udført med præisolering.

Brugsvandsrør med cirkulation er vurderet isoleret med 10 mm isolering.

VARMTVANDSPUMPER

I brugsvandsanlægget er der monteret en fælles cirkulationspumpe, af fabrikat Grundfos, type Magna 3. Pumpen har en maksimal effekt på 764 Watt.

VARMTVANDSBEHOLDER

Varmt brugsvand produceres i fælles 5000 l varmtvandsbeholder, isoleret med 150 mm isolering.

EL

EL

Investering Årlig
besparelse

SOLCELLER

Der er ingen solceller på bygningen.

FORBEDRING

Montering af solceller på tagflade. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystallinske silicium med et areal på ca. 44,5 kvm. For at opnå optimal virkningsgrad kan det være nødvendigt at beskære eventuelle trækrøner, så der ikke opstår skyggevirkning på solcellerne. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslagets økonomi.

111.300 kr.

11.200 kr.
1,51 ton CO₂

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Formålet med energimærkning af eksisterende bygninger er at fremme energibesparelser i Danmarks bygningsmasse. En energimærkning består af to dele, der tilsammen belyser en bygnings energimæssige tilstand og dens besparelspotentiale:

1. En del hvorved bygningen indplaceres på energimærkeskalaen.
2. En del som indeholder forslag til energiforbedrende og energibesparende tiltag i bygningen.

Energimærkninger giver desuden ejere, lejere og overdragere af bygninger eller bygningsenheder et sammenligningsgrundlag til at vurdere bygningers energimæssige ydeevne.

Energimærket er beregnet ud fra en standardiseret beregningsmetode, udviklet af Statens Byggeforsknings Institut, SBI. Det specifikke energibehov (kWh/m²) er et udtryk for bygningens energimæssige status og danner dermed energimærket.

GENERELLE KOMMENTARER:

Ejendommen er en etageboligbebyggelse (flerfamilieshus) i 8 plan og opført i 1964. I mindre omfang er der erhverv i bygningen.

Det opvarmede areal er beregnet ud fra BBR - sammenholdt med konsulentens registreringer og relevant tegningsmateriale.

Energimærkningsrapporten er beregnet på baggrund af markopmålinger, gennemgang af bygningskonstruktioner, relevante oplysninger fra ejendommens repræsentant/ejer, samt udleveret/indhentet tegningsmateriale. Hvis ikke der foreligger relevante oplysninger, der kan fastslå isoleringsværdien i de lukkede konstruktioner/bygningsdele, vurderes dette ud fra et fagligt skøn, der er baseret på erfaring og byggeskik på opførelsestidspunktet. Der kan derfor være afvigelser mellem faktiske og skønnede forhold.

VARME:

Ejendommen opvarmes med fjernvarme

KONKLUSION:

Ejendommen er i en for alderen normal energimæssig stand. Der er foretaget enkelte energibesparende foranstaltninger.

Der er forskellige forslag til energimæssigt rentable forbedringer.

I energimærkningsrapporten er der forslag, som har en tilbagebetalingstid på over 10 år. Trods tidshorizonten anbefales det at gennemføre tiltagene, da dette ofte resulterer i et bedre indeklima og generelt en forbedring af komforten i bygningen. Derudover skal forslagene ses som en investering, der på sigt nedbringer energiforbruget og som derved har en højere gensalgsværdi.

Det skal påpeges, at størrelsen af det beregnede besparelspotentiale ved energirenoveringen ikke nødvendigvis kommer til at blive den faktiske besparelse. Forskellige adfærdsmønstre bevirker, at forbruget efter renovering ikke bliver som beregnet, hvis beboerne ikke selv tilpasser deres hverdag til den nye situation. Denne adfærd er derfor mindst lige så vigtig som selve energirenoveringen for at opnå reelle energibesparelser.

Inden de foreslåede forbedringer sættes i værk bør det undersøge om lokale bestemmelser tillader disse.

Bygningens lejligheder

LEJLIGHEDSTYPER OG DERES GENNEMSNITLIGE VARMEUDGIFTER

Parkvej 22, 1. tv, 2. tv, 3. tv, 4. tv, 5. tv, 6. tv, 7. tv				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 22, 4700 Næstved	110	7	21.845
Parkvej 22, st. th, 1. th, 2. th, 3. th, 4. th, 5. th, 6. th, 7. th				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 22, 4700 Næstved	54	8	10.724
Parkvej 22, st. tv				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 22, 4700 Næstved	98	1	19.462
Parkvej 24, 1. th, 2. th, 3. th, 4. th, 5. th, 6. th, 7. th				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 24, 4700 Næstved	95	7	18.866
Parkvej 24, 1. tv, 2. tv, 3. tv, 4. tv, 5. tv, 6. tv, 7. tv				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 24, 4700 Næstved	83	7	16.483
Parkvej 24, st. th				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 24, 4700 Næstved	65	1	12.908
Parkvej 24, st. tv				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 24, 4700 Næstved	68	1	13.504
Parkvej 26, 1. th, 2. th, 3. th, 4. th, 5. th, 6. th, 7. th				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 26, 4700 Næstved	95	7	18.866
Parkvej 26, 1. tv, 2. tv, 3. tv, 4. tv, 5. tv, 6. tv, 7. tv				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 26, 4700 Næstved	83	7	16.483
Parkvej 26, st. th				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 26, 4700 Næstved	65	1	12.908

ENERGIMÆRKNINGSRAPPORT

Parkvej 26, st. tv				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 26, 4700 Næstved	68	1	13.504
Parkvej 28, 1. th, 2. th, 3. th, 4. th, 5. th, 6. th, 7. th				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 28, 4700 Næstved	95	7	18.866
Parkvej 28, 1. tv, 2. tv, 3. tv, 4. tv, 5. tv, 6. tv, 7. tv				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 28, 4700 Næstved	83	7	16.483
Parkvej 28, st. th				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 28, 4700 Næstved	65	1	12.908
Parkvej 28, st. tv				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 28, 4700 Næstved	68	1	13.504
Parkvej 30, 1. th, 2. th, 3. th, 4. th, 5. th, 6. th, 7. th				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 30, 4700 Næstved	96	7	19.064
Parkvej 30, 1. tv, 2. tv, 3. tv, 4. tv, 5. tv, 6. tv, 7. tv				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 30, 4700 Næstved	68	7	13.504
Parkvej 30, st. th				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 30, 4700 Næstved	65	1	12.908
Parkvej 30, st. tv				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 30, 4700 Næstved	71	1	14.100
Parkvej 32				
Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
Byg.nr: 3	Parkvej 32, 4700 Næstved	66	1	13.107

Kommentar

Lejlighedernes gennemsnitsforbrug er i rapporten fremkommet på baggrund af det bygningsejerens samlede oplyste forbrug, fordelt jævnt ud på hver enkelt lejligheds areal iht. Energistyrelsens beregningsregler.

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Vinduer	Udskiftning af eksisterende vinduer med et lag glas.	95.000 kr.	8,06 MWh Fjernvarme	4.000 kr.
Yderdøre	Udskiftning af eksisterende facadepartier med et lag glas.	1.292.000 kr.	90,05 MWh Fjernvarme	43.900 kr.
Etageadskillelse	Efterisolering af gulv mod uopvarmet kælder med 150 mm isolering monteret på underside af etageadskillelse.	111.200 kr.	9,84 MWh Fjernvarme	4.800 kr.
Varmeanlæg				
Automatik	Montage af termostatstyring i de enkelte lejligheder	240.000 kr.	46,58 MWh Fjernvarme	22.800 kr.
El				
Solceller	Montage af nye solceller	111.300 kr.	5.287 kWh Elektricitet 2.376 kWh Elektricitet overskud fra solceller	11.200 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Hule ydervægge	Udvendig efterisolering af oprindelige betonfacader med 100 mm isolering og afsluttende facadepuds.	47,65 MWh Fjernvarme	23.300 kr.
Lette ydervægge	Efterisolering af lette ydervægge af træ med 200 mm isolering og fjernelse af eksisterende isolering	31,14 MWh Fjernvarme	15.200 kr.
Vinduer	Udskiftning af eksisterende vinduer	113,18 MWh Fjernvarme	55.200 kr.
Yderdøre	Udskiftning af eksisterende terrasse- og altandøre	29,27 MWh Fjernvarme	14.300 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Parkvej 22, 4700 Næstved

Adresse	Parkvej 22, 4700 Næstved
BBR nr	370-36071-3
Bygningens anvendelse i følge BBR	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus
Opførelsesår	1964
År for væsentlig renovering	Ikke angivet
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	6721 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	66 m ²
Opvarmet bygningsareal	6787 m ²
Heraf tagetage opvarmet	0 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m ²
Uopvarmet kælderetage	278 m ²
Energimærke	C
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	B
Energimærke efter alle besparelsesforslag	A2010

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmedgifter	1.241.742 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	0 kr. pr. år
Varmeforbrug	1.919,01 MWh Fjernvarme
Aflæst periode	01-01-2020 til 31-12-2020

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmedgifter	1.347.854 kr. pr. år
Fast afgift	0 kr. pr. år
Varmedgift i alt	1.347.854 kr. pr. år
Varmeforbrug	2.083,00 MWh Fjernvarme
CO ₂ udledning	135,39 ton CO ₂ pr. år

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede opvarmede areal vurderes at svare til boligarealet angivet i BBR-ejeroplysningsskemaet/www.ois.dk.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNED E FORBRUG

Det beregnede forbrug stemmer godt overens med det faktiske forbrug.

Summen af de beregnede forbrug for alle 3 bygninger er 1.870,6 MWh, sammenlignet med det faktiske forbrug på 1919,01 MWh.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREKNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme.....	487,50 kr. per MWh
	129.056 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning.....	2,10 kr. per kWh

Fjernvarmeprisen er anvendt fra nyeste tariffblad samme dato som energimærket er beregnet.

Afhængig af el-leverandør vil den anvendte elpris kunne variere. Elpriser i dette energimærke stammer fra elpris.dk

Priserne på forbedringsforslag er estimeret og det anbefales at der indhentes priser fra forskellige leverandører, da disse erfaringsmæssigt kan svinge en del.

Det kan ikke forudsættes at kommende ejere anvender samme leverandør, og dermed opnår samme energipris, som bygningsejeren der rekvirerede energimærket.

Alle priser er inkl. moms.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

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

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.spareenergi.dk finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Firmanummer 600402
CVR-nummer 35047301

Domutech A/S

Bryggernes plads 2 ST, 1799 København V
www.domutech.dk
info@domutech.dk
tlf. 60 555 444

Ved energikonsulent
Jens Henrik Lyngby

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen.

Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:

- 1 år efter energimærkningsrapportens dato, eller
- 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering.

Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på <https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning>

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 38 og 39 i bekendtgørelse nr. 793 af 7. juli 2019 med senere ændringer.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistirelsens adresse er:

Energistyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

Parkvej 22
4700 Næstved



Energistyrelsen

Gyldig fra den 21. januar 2021 til den 21. januar 2031

Energimærkningsnummer 311489349



EJENDOMS DATA RAPPORT

Overview over vejforsyning

Berørende matr. 5gu Åderup, Næstved Jorder
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 08-09-2026.



Signaturforklaring:

- Offentlig
- Privat fælles
- Øvrige (privat/almene/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.



EJENDOMS DATA RAPPORT

Overview over råstofområder

Berørende matr. 5gu Åderup, Næstved Jorder

Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 08-09-2026.



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.



Forureningsattester

Dette dokument er genereret ud fra et øjebliksbillede af hvilke jordstykker 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 jordstykker tilhørende BFE-nummeret på et senere tidspunkt.

BFE-nummer: 5381096

Ejerlav og jordstykke: (2001653,5gu)



5gu, Åderup, Næstved Jorder, Næstved Kommune

Jordstykke
5gu

Ejerlavsnavn
Åderup, Næstved Jorder

Kommune
Næstved Kommune

Region
Region Sjælland

Forureningsstatus for jordstykket

Status efter jordforureningsloven(kortlægningsinfo)

- Der er for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på det pågældende jordstykke.

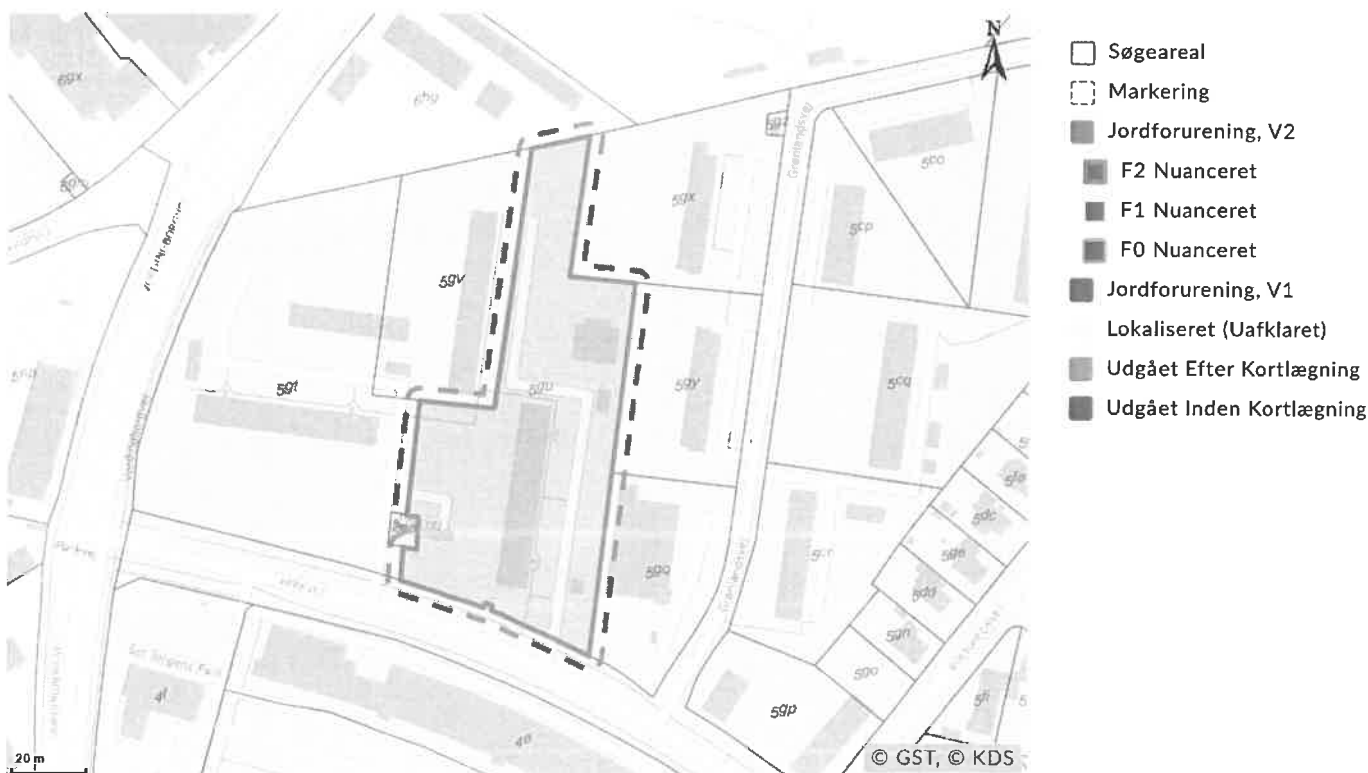
Påbud

- Der er på dette jordstykke ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Området

Regionens jordforureningsstatus for området

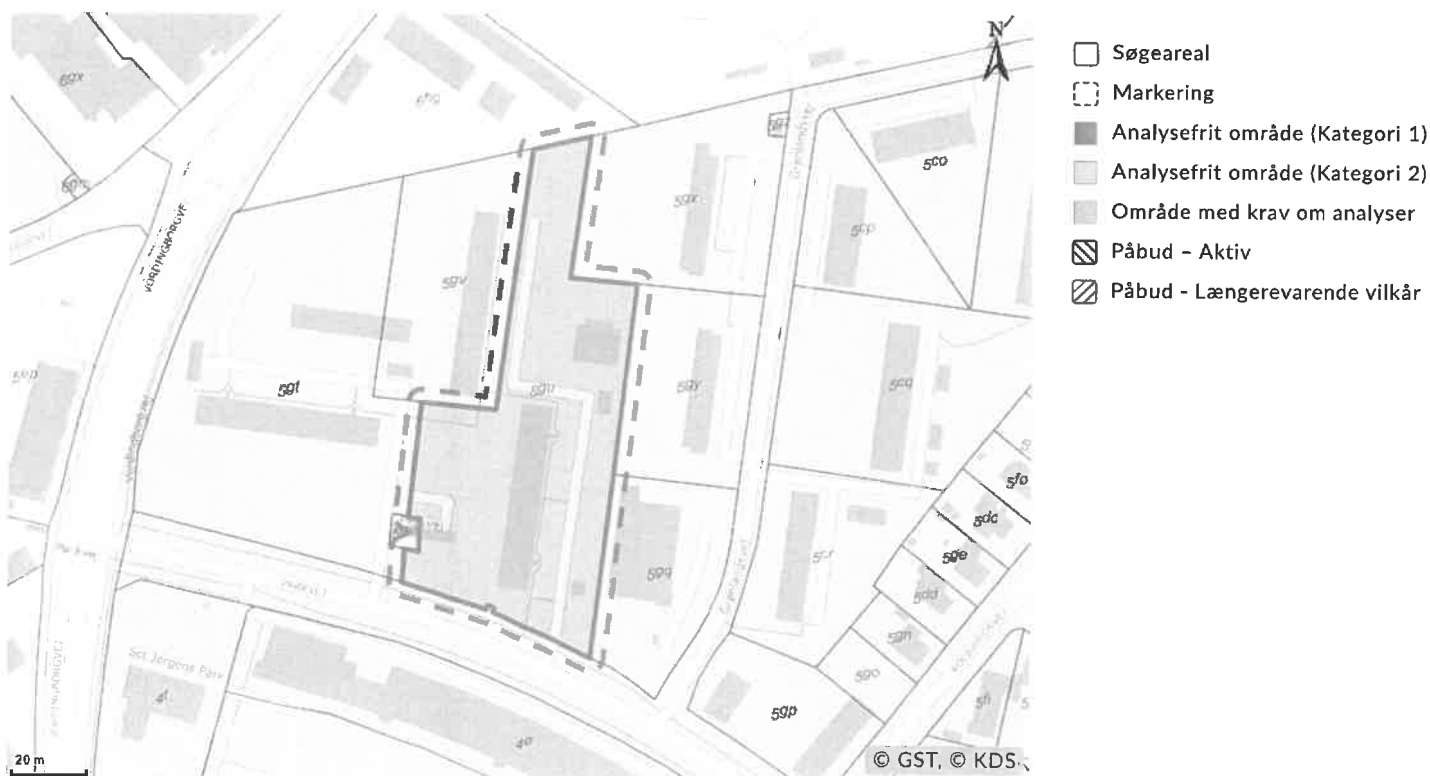
Forureningsniveauet på et jordstykke opdeles i V1 og V2. V1 giver grundlæggende oplysninger om forureningskilder, mens V2 bekræfter skadelig forurening. Der kan være nuancer for specifikke forhold og markeringer for løste problemer.





Kommunens Områdeklassificering og påbud for området

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.





Kontaktoplysninger

Region Sjælland

Adresse: Alleen 15, 4180 Sorø

Mail: jordforurening@regionsjaelland.dk

Website: www.regionsjaelland.dk/Miljo/jordforurening

Beskrivelse: 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

Næstved Kommune

Adresse: Rådmandshaven 20 | 4700 Næstved

Mail: borger@naestved.dk

Website: <http://www.naestved.dk/VejMiljoe/Jordforurening.aspx>

Beskrivelse: 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.



Ordforklaring

Jordforurening, V1

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

Jordforurening, V2

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

Lokaliseret (uafklaret)

Et areal betegnes som lokaliseret (uafklaret), hvis der er oplysninger, som endnu ikke er vurderet i forhold til kortlægning. Uafklarede oplysninger kan eksempelvis være historiske oplysninger vedrørende tidligere aktiviteter på en grund eller oplysninger om fund af forurening. Uafklarede oplysninger kan dermed efter yderligere gennemgang af eksempelvis arkiver og sagsbehandling resultere i en kortlægning af en grund eller i en status som "Udgået inden 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 Inden 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 Jordstykket på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at Jordstykket fejlagtig overlapper et andet jordstykke 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 Jordstykket på <https://danmarksarealinformation.miljoportal.dk/>. 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.



Om Danmarks Miljøportal

Danmarks Miljøportal er et fællesoffentligt partnerskab ejet af staten, kommunerne og regionerne, der har til formål at understøtte digital miljøforvaltning i Danmark.

Danmarks Miljøportals mål er, at miljødata inddrages tidligt i alle beslutninger, der har en miljøpåvirkning. Det gør vi ved at skabe let og åben adgang til miljødata, der gør det muligt for myndigheder og virksomheder at integrere miljø i deres beslutninger.

Kontakt

Danmarks Miljøportal
1780 København V
Nyropsgade 30

Oplysninger

Ean-nr.: 5798000871007
CVR.: 29776938
Tlf.: +45 31 50 15 70



EJERFORENINGEN NÆSTVEDPARKEN
C/O Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12 2
1620 København V

26. august 2026

Kurt Heun
Strandgade 27A
1401 København K
Telefon 33457471
khe@kfforsikring.dk

Policenr. 54458993

Her har I jeres police - Ejendomsforsikring

Det er vigtigt, at I har de rigtige dækninger, så ejendommen er bedst mulig dækket. Derfor anbefaler vi altid, at I læser policen grundigt igennem og tjekker, at alle oplysninger er korrekte, og at forsikringen opfylder jeres ønsker og behov.

I forsikringsvilkårene på kfforsikring.dk kan I læse mere om, hvordan forsikringen dækker.

Opdatering af oplysninger

Det er vigtigt, at I opdaterer os, hvis oplysningerne som står i policen ændres. Når I giver besked om ændringer, kan vi afgøre, om det ændrer risikovurderingen, og om forsikringen kan fortsætte på samme vilkår. Orienterer I os ikke, kan det betyde, at en eventuel erstatning bliver nedsat eller bortfalder.

I er velkommen til at kontakte os

Har I spørgsmål til policen eller jeres forsikringer, er I altid velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen
Købstædernes Forsikring

Ejendomsforsikring
26. august 2026**KØBSTÆDERNES**
FORSIKRING

Police

Policenummer	54458993
Gælder fra	14. august 2026
Kundenummer	1833668
Forsikringstager/e	EJERFORENINGEN NÆSTVEDPARKEN C/O Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 2 1620 København V
Forsikringsvilkår	Forsikringsvilkår fremgår af de enkelte forsikringer. Vilkårene finder du på kfforsikring.dk
Hovedforfald	1. oktober
Tegningsperiode	3 år med udløb den 30. september 2029
Betaling sker	Helårligt
Du betjenes af	Kurt Heun, tlf. 33457471, mail: khe@kfforsikring.dk

Polisen omfatter følgende forsikringer

Branche	Identifikation	Areal m²	Præmie kr.
Ejendom	Parkvej 2-10, 4700 Næstved	9789	116.403,00
Ejendom	Parkvej 12-20, 4700 Næstved	3202	38.444,00
Ejendom	Parkvej 22-32, 4700 Næstved	6818	79.449,00
		19809	234.296,00

Ejendomsforsikring

Policenummer	54458993
Gælder fra den	14. august 2026
Forsikringssted	Parkvej 2-10, 4700 Næstved
Matrikelnummer	5gt Ejerlav: Åderup, Næstved Jorder
Ejendommen er	Ejerlejlighedsforening
Total etageareal	9789 m ²
Selvrisko	Se under de enkelte forsikringsdækninger
Forsikringsvilkår	201.11, Boligexperten

Forsikringen omfatter:

Bygningsforsikring	De enkelte ejendomme er specificeret på de følgende sider	
Huslejetabsforsikring	Forsikringssum	4.538.000 kr. (2026)
	Dækningsperiode	12 måneder
	Selvrisko	0 kr.
Husejeransvarsforsikring	Personskade	10.000.000 kr.
	Tingskade	5.000.000 kr.
	Dog max. erstatning	10.000.000 kr.
	Selvrisko	0 kr.
Nøgletabsforsikring	Forsikringssum	10.000 kr.
	Selvrisko	For masternøgler 5.619 kr. (2026)
Løseføreforsikring	Forsikringssum	200.000 kr. Dækningsomfang: Brand, tyveri og vandskade, se nærmere i forsikringsvilkårene.
	Selvrisko	11.236 kr. (2026), ved enhver skade under tyveridækningen.
Bestyrelsesansvarsforsikring	Bestyrelsesmedlemmer	6 medlemmer.
	Forsikringssum	2.860.426 kr. (2026)
	Selvrisko	10% af skadens udgifter inkl. omkostninger
Retshjælpsforsikring	Forsikringssum	200.000 kr.
	Selvrisko	Se nærmere i forsikringsvilkårene punkt 5.6.34

Forsikringen omfatter ikke:

Udvidet Jordskadedækning
Vasketøjsforsikring
Speciel dækning

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Forsikringssted Parkvej 2-10, 4700 Næstved

R006B **Etageadskillelse i beton**
Det er en betingelse for branddækning, at ejendommens etageadskillelse er udført i beton.

Ejendomsforsikring

Litra	1 - Etagebolig-bygning, 2-4-6-8-10
Opførelsesår	1964
Bebygget areal	734 m ²
Antal plan	10
Heraf arealer til:	
Bygningsareal	8520 m ²
Kælder	797 m ²
Udnyttet tagetage	0 m ²
Erhvervstype	Under 25% erhverv på bygningen
Anvendelse	Beboelse
Tagtype	Hårdt tag
Fredning/Bevaringsværdig	Ingen
Momsregistrering	Ingen
Forsikringsform	Nyværdi

Dækker

	Selvrisko
Bygningsbrandsforsikring	11.236 kr.
Restværdiforsikring	11.236 kr.
Elskadeforsikring	11.236 kr.
Anden bygningsbeskadigelse	11.236 kr.
Vandskadeforsikring	10 % af skade, min 12.266, max 30.962 kr.
Svampe- og insektskader	11.236 kr.
Glasforsikring	0 kr.
Sanitetsforsikring	0 kr.
Rørskade for skjulte rør	10 % af skade, min 12.266, max 30.962 kr.
Rørskade på stikledning	10 % af skade, min 12.266, max 30.962 kr.
El ladestandere	6.192 kr.
Antal	1 stk.

Dækker ikke

Udvidet vanddækning
 Pludselig skade
 Hærværk og graffiti
 Udvidet glasforsikring
 Udvidet sanitetsforsikring

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra	1 - Etagebolig-bygning, 2-4-6-8-10
BR31A	Nej til frituregryder Det er oplyst at der ikke drives kommercielt køkken, som anvender friture/frituregryde. I tilfælde af skade vil erstatning kunne nedsættes eller bortfalde hvis dette ikke er tilfældet.

Ejendomsforsikring

Litra	9 - Række-, kæde- og klyngehus
Opførelsesår	2024
Bebygget areal	59 m ²
Antal plan	1
Heraf arealer til:	
Bygningsareal	59 m ²
Kælder	0 m ²
Udnyttet tagetage	0 m ²
Tagtype	Hårdt tag
Fredning/Bevaringsværdig	Ingen
Momsregistrering	Ingen
Forsikringsform	Uforsikret

Dækker**Selvrisiko**

Bemærk at bygningen ikke er forsikret

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra 9 - Række-, kæde- og klyngehus

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Litra 10 - Række-, kæde- og klyngehus

Opførelsesår 2024

Bebygget areal 59 m²

Antal plan 1

Heraf arealer til:

Bygningsareal 59 m²

Kælder 0 m²

Udnyttet tagetage 0 m²

Tagtype Hårdt tag

Fredning/Bevaringsværdig Ingen

Momsregistrering Ingen

Forsikringsform Uforsikret

Dækker

Selvrisiko

Bemærk at bygningen ikke er forsikret

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra 10 - Række-, kæde- og klyngehus

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Litra 11 - Række-, kæde- og klyngehus

Opførelsesår 2024

Bebygget areal 59 m²
Antal plan 1

Heraf arealer til:
Bygningsareal 59 m²
Kælder 0 m²
Udnyttet tagetage 0 m²

Tagtype Hårdt tag

Fredning/Bevaringsværdig Ingen

Momsregistrering Ingen

Forsikringsform Uforsikret

Dækker

Selvrisiko

Bemærk at bygningen ikke er forsikret

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra 11 - Række-, kæde- og klyngehus

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Litra 12 - Række-, kæde- og klyngehus

Opførelsesår 2024

Bebygget areal 59 m²

Antal plan 1

Heraf arealer til:

Bygningsareal 59 m²

Kælder 0 m²

Udnyttet tagetage 0 m²

Tagtype Hårdt tag

Fredning/Bevaringsværdig Ingen

Momsregistrering Ingen

Forsikringsform Uforsikret

Dækker

Selvrisiko

Bemærk at bygningen ikke er forsikret

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra 12 - Række-, kæde- og klyngehus

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Litra 13 - Række-, kæde- og klyngehus

Opførelsesår 2024

Bebygget areal 59 m²

Antal plan 1

Heraf arealer til:

Bygningsareal 59 m²

Kælder 0 m²

Udnyttet tagetage 0 m²

Tagtype Hårdt tag

Fredning/Bevaringsværdig Ingen

Momsregistrering Ingen

Forsikringsform Uforsikret

Dækker

Selvrisiko

Bemærk at bygningen ikke er forsikret

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra 13 - Række-, kæde- og klyngehus

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Litra 14 - Række-, kæde- og klyngehus

Opførelsesår 2024

Bebygget areal 59 m²
Antal plan 1

Heraf arealer til:
Bygningsareal 59 m²
Kælder 0 m²
Udnyttet tagetage 0 m²

Tagtype Hårdt tag

Fredning/Bevaringsværdig Ingen

Momsregistrering Ingen

Forsikringsform Uforsikret

Dækker

Selvrisiko

Bemærk at bygningen ikke er forsikret

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra 14 - Række-, kæde- og klyngehus

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Litra 15 - Række-, kæde- og klyngehus

Opførelsesår 2024

Bebygget areal 59 m²
Antal plan 1

Heraf arealer til:
Bygningsareal 59 m²
Kælder 0 m²
Udnyttet tagetage 0 m²

Tagtype Hårdt tag

Fredning/Bevaringsværdig Ingen

Momsregistrering Ingen

Forsikringsform Uforsikret

Dækker

Selvrisiko

Bemærk at bygningen ikke er forsikret

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra 15 - Række-, kæde- og klyngehus

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Litra 16 - Række-, kæde- og klyngehus

Opførelsesår 2024

Bebygget areal 59 m²

Antal plan 1

Heraf arealer til:

Bygningsareal 59 m²

Kælder 0 m²

Udnyttet tagetage 0 m²

Tagtype Hårdt tag

Fredning/Bevaringsværdig Ingen

Momsregistrering Ingen

Forsikringsform Uforsikret

Dækker

Selvrisiko

Bemærk at bygningen ikke er forsikret

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra 16 - Række-, kæde- og klyngehus

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Policenummer	54458993
Gælder fra den	14. august 2026
Forsikringssted	Parkvej 12-20, 4700 Næstved
Matrikelnummer	5gv Ejerlav: Åderup, Næstved Jorder
Ejendommen er	Ejerlejlighedsforening
Total etageareal	3202 m ²
Selvrisko	Se under de enkelte forsikringsdækninger
Forsikringsvilkår	201.11, Boligexperten

Forsikringen omfatter:

Bygningsforsikring	De enkelte ejendomme er specificeret på de følgende sider	
Huslejetabsforsikring	Forsikringssum	4.538.000 kr. (2026)
	Dækningsperiode	12 måneder
	Selvrisko	0 kr.
Husejeransvarsforsikring	Personskade	10.000.000 kr.
	Tingskade	5.000.000 kr.
	Dog max. erstatning	10.000.000 kr.
	Selvrisko	0 kr.
Bestyrelsesansvarsforsikring	Bestyrelsesmedlemmer	6 medlemmer.
	Forsikringssum	2.860.426 kr. (2026)
	Selvrisko	10% af skadens udgifter inkl. omkostninger
Retshjælpsforsikring	Forsikringssum	200.000 kr.
	Selvrisko	Se nærmere i forsikringsvilkårene punkt 5.6.34

Forsikringen omfatter ikke:

Udvidet Jordskadedækning
 Nøgletabsforsikring
 Vasketøjsforsikring
 Løsøreforsikring
 Speciel dækning

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Forsikringssted Parkvej 12-20, 4700 Næstved

R006B **Etageadskillelse i beton**
Det er en betingelse for branddækning, at ejendommens etageadskillelse er udført i beton.

Ejendomsforsikring

Litra	2 - Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-fa
Opførelsesår	1964
Bebygget areal	763 m ²
Antal plan	4
Heraf arealer til:	
Bygningsareal	3202 m ²
Kælder	0 m ²
Udnyttet tagetage	0 m ²
Tagtype	Hårdt tag
Fredning/Bevaringsværdig	Ingen
Momsregistrering	Ingen
Forsikringsform	Nyværði

Dækker

		Selvrisko
Bygningsbrandsforsikring		11.236 kr.
Restværdiforsikring		11.236 kr.
Elskedeforsikring		11.236 kr.
Anden bygningsbeskadigelse		11.236 kr.
Vandskedeforsikring	10 % af skade, min 12.266, max 30.962 kr.	
Svampe- og insektskader		11.236 kr.
Glasforsikring		0 kr.
Sanitetsforsikring		0 kr.
Rørskade for skjulte rør	10 % af skade, min 12.266, max 30.962 kr.	
Rørskade på stikledning	10 % af skade, min 12.266, max 30.962 kr.	
El ladestandere		6.192 kr.
Antal	1 stk.	

Dækker ikke

Udvidet vanddækning
 Pludselig skade
 Hærværk og graffiti
 Udvidet glasforsikring
 Udvidet sanitetsforsikring

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra

2 - Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-fa

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Policenummer	54458993
Gælder fra den	14. august 2026
Forsikringssted	Parkvej 22-32, 4700 Næstved
Matrikelnummer	5gu Ejerlav: Åderup, Næstved Jorder
Ejendommen er	Ejerlejlighedsforening
Total etageareal	6818 m ²
Selvrisko	Se under de enkelte forsikringsdækninger
Forsikringsvilkår	201.11, Boligexperten

Forsikringen omfatter:

Bygningsforsikring	De enkelte ejendomme er specificeret på de følgende sider	
Huslejetabsforsikring	Forsikringssum Dækningsperiode Selvrisko	4.538.000 kr. (2026) 12 måneder 0 kr.
Husejeransvarsforsikring	Personskade Tingskade Dog max. erstatning Selvrisko	10.000.000 kr. 5.000.000 kr. 10.000.000 kr. 0 kr.
Nøgletabsforsikring	Forsikringssum Selvrisko	10.000 kr. For masternøgler 5.619 kr. (2026)
Bestyrelsesansvarsforsikring	Bestyrelsesmedlemmer Forsikringssum Selvrisko	6 medlemmer. 2.860.426 kr. (2026) 10% af skadens udgifter inkl. omkostninger
Retshjælpsforsikring	Forsikringssum Selvrisko	200.000 kr. Se nærmere i forsikringsvilkårene punkt 5.6.34

Forsikringen omfatter ikke:

Udvidet Jordskadedækning
Vasketøjsforsikring
Løsøreforsikring
Speciel dækning

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Forsikringssted Parkvej 22-32, 4700 Næstved

R006B **Etageadskillelse i beton**
Det er en betingelse for branddækning, at ejendommens etageadskillelse er udført i beton.

Ejendomsforsikring

Litra	3 - Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-fa
Opførelsesår	1964
Bebygget areal	748 m ²
Antal plan	8
Heraf arealer til:	
Bygningsareal	6818 m ²
Kælder	0 m ²
Udnyttet tagetage	0 m ²
Erhvervstype	Under 25% erhverv på bygningen
Anvendelse	Beboelse
Tagtype	Hårdt tag
Fredning/Bevaringsværdig	Ingen
Momsregistrering	Ingen
Forsikringsform	Nyværði

Dækker		Selvrisko
Bygningsbrandsforsikring		11.236 kr.
Restværdiforsikring		11.236 kr.
Elskedeforsikring		11.236 kr.
Anden bygningsbeskadigelse		11.236 kr.
Vandskedeforsikring	10 % af skade, min 12.266, max 30.962 kr.	
Svampe- og insektskader		11.236 kr.
Glasforsikring		0 kr.
Sanitetsforsikring		0 kr.
Rørskade for skjulte rør	10 % af skade, min 12.266, max 30.962 kr.	
Rørskade på stikledning	10 % af skade, min 12.266, max 30.962 kr.	
El ladestandere		6.192 kr.
Antal	1 stk.	

Dækker ikke	Udvidet vanddækning
	Pludselig skade
	Hærværk og graffiti
	Udvidet glasforsikring
	Udvidet sanitetsforsikring

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra	3 - Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-fa
BR31A	Nej til frituregryder Det er oplyst at der ikke drives kommercielt køkken, som anvender friture/frituregryde. I tilfælde af skade vil erstatning kunne nedsættes eller bortfalde hvis dette ikke er tilfældet.
FRI	Ingen kælder Der er i forbindelse med tilbudsgivning oplyst til Købstædernes forsikring, at kælder areal (p-kælder) ikke tilhøre forsikringstager og derfor ej heller er omfatte af denne forsikringen

Anniezette Bjørn

Fra: Hans-Christian Rasmussen <hc@babberup.dk>
Sendt: 9. september 2026 11:18
Til: Anniezette Bjørn
Emne: SV: 13228 - Tvangsauktion over ejendommen matr.nr. 5 gu Åderup, Næstved jorder, ejl. 77, beliggende parkvej 30, 6. tv., 4700 Næstved

Hej Anniezette,

Beløbet i kolonne 1 og 4 i salgsudstilling er kr. 905.152,-

Med venlig hilsen

Hans-Christian Rasmussen

BABBERUP GAMMELGAARD

Høsten Teglværksvej 80, Babberup
4690 Haslev
20 29 26 95

Fra: Anniezette Bjørn <ab@boligexperten.dk>
Sendt: 9. september 2026 09:51
Til: Hans-Christian Rasmussen <hc@babberup.dk>
Emne: 13228 - Tvangsauktion over ejendommen matr.nr. 5 gu Åderup, Næstved jorder, ejl. 77, beliggende parkvej 30, 6. tv., 4700 Næstved

Vedhæftede bedes udfyldt og returneret hurtigst muligt og gerne denne uge, da jeg skal aflevere salgsopstillinger den 16. ds.

Beklager den korte frist

Med venlig hilsen

Anniezette Bjørn
Juridisk assistent



Telefon (10-14) 3322 9941
Direkte 4422 9703

Pantebrev



Dette er et sælgerpantebrev.

Ejendom:

Adresse: Parkvej 30, 6. TV.
4700 Næstved
Ejerlejlighed
Nummer: 77
Landsejerlav: Åderup, Næstved Jorder
Matrikelnummer: 0005gu

Kreditor:

Navn: Hans-Christian Rasmussen
Høsten Teglværksvej 80
4690 Haslev
Cpr-nr. 301273-****

Debitor:

Navn: Ejendomsselskabet C. Dueholm ApS
Hovedgaden 28
4700 Næstved
Cvr-nr.: 37835846

Personligt gældsansvar: Debitor har personligt gældsansvar

Kautionist:

Navn: Freddy Bach Frederiksen
Højbro 19A
4750 Lundby
Cpr-nr. 200762-****

Debitor(erne) erkender at skyldes kreditor(erne) den angivne hovedstol.

Hovedstol:

808.248 DKK

Fast rente:

Pålydende årlig rente: 9 %
Nominel årlig rente: 9 %

Rente beregnes fra: 1. September 2023

Betalingsvilkår:

Tilbagebetalingsmåde: Annuitetslån.
 Første termin: 6.783 DKK
 Perioden 1. September 2023 - 30. September 2023 forfalder 1. Oktober 2023
 Sidste termin: 6.787 DKK
 Perioden 1. August 2048 - 31. August 2048 forfalder 1. September 2048
 Årlig ydelse: 81.434 DKK

Opsigelsesvilkår:

Indfrielseskurs: 103
 Debitors opsigelsesfrist: Uden varsel.
 Øvrige opsigelsesvilkår: Ejerskifte:
 Ved ejerskifte erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, et ejerskiftegebyr på 2,50 % af restgælden på overtagelsesdagen, dog minimum kr. 2.500,00. Manglende eller ikke rettidig betaling af gebyret, sidestilles med manglende eller for sen betaling af ejerskifteafdrag med deraf følgende konsekvenser. Ved ejerskifte til aktie-, anparts-, kommandit-, eller lignende selskab, kan kreditor ifølge pantebrevet kræve, at selskabets hovedaktionær/hovedanpartshaver tiltræder gældsovertagelsen som selvskyldnerkautionist. Meddelelse om ejerskifte noteres af kreditor gebyrfrit indenfor samme frister som ved erlæggelse af ejerskiftegebyr. I tilfælde af ejerskifte- og overgang /overdragelse til medejer, ægtefælle, registreret partner, livsarvinger eller samlever af samme eller modsat køn - skal ny debitor godkendes af kreditor, før den hidtidige debitor /kautionist er frigjort for forpligtigelserne ifølge pantebrevet. Hvis ny debtors økonomiske forhold ikke kan godkendes, er kreditor dels pligtig til at give forespørgeren skriftlig besked, dels berettiget til at opsigte pantebrevet. Dette skal ske senest 14 dage efter modtagelse af relevante økonomiske oplysninger om ny debitor

Retsforfølgningsforbud:

Dette pantebrev kan gøres til genstand for individuel retsforfølgning.

Oprykkningsret:

Dette dokument er med oprykkningsret.

Følgende hæftelser respekteres:

Dato/løbenummer: 05.11.1987-27615-28
 Dokumenttype: Ejerpantebrev

Hovedstol: 10.000 DKK
 Kreditor: Ejendomsselskabet C. Dueholm ApS

Følgende servitutter
 respekteres:

Servitutter tinglyst til og med 30.12.1999 respekteres.

Kreditaftalelov:

Dette pantebrev er ikke omfattet af loven om kreditaftaler.

Særlige bestemmelser:

Ekstraordinære afdrag og ydelsesnedsættelse: Ved erlæggelse af ethvert ekstraordinært afdrag, som skal ske til kurs 103, betales renter af afdraget til betalingsdagen. Den fremtidige ydelse nedsættes, således at den udgør samme procent af den nye restgæld, hvorved pantebrevets løbetid bibeholdes.

Betalingsserviceklausul: Betaling af terminsydelser skal ske via BetalingsService. Sker betaling ikke via BetalingsService er kreditor berettiget til, at opkræve et gebyr stort kr. 250,00 pr. terminsopkrævning. Debitor godkendelsesklausul: Ved ethvert ejerskifte og også tvangsauktion - helt eller delvist - skal kreditor godkende ny debitor på nærværende pantebrev. Såfremt kreditor ikke kan godkende den/de nye debitor /debitorer, forfalder pantebrevet til fuld indfrielse, med respekt af pantebrevets indfrielsesvilkår. Justitsministeriet pantebrevsformular A pkt. 10 er hermed fravalgt i sin helhed, Ekspeditionsgebyr: Uanset pantebrevsbestemmelser er pantekreditor berettiget til opkræve kr. 2.500,00 i forbindelse med efterfølgende omprioritering eller andre ekspeditionssager.

Rykkergebyr: Betales renter eller afdrag ikke i rette tid, kan kreditor, uanset pantebrevsbestemmelser, når påkrav efter pkt. 9 a er givet, forlange et gebyr på 2% af den forfaldne ydelse, dog mindst kr. 500,00.

Pantebrevsformular:

I øvrigt gælder
 Justitsministeriets almindelige
 betingelser AA:

1) Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført i pantebrevet, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.

2) Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for

ovenstående frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

3) Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debtors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debtors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.

4) Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

5) Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

6) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kaufionsforsikringspræmier – morarenter og gebyr efter nr. 7. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

7) Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. nr. 8, litra f.

8) Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:

a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved nr. 2,

b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,

c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,

d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,

e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og

f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. nr. 7.

9) Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i nr. 8, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

.....
Anmelder:

Hans-Christian Rasmussen
Høsten Teglværksvej 80
4690 Haslev
17817736

Cvr-nr.:

Kontaktoplysninger:

Hans-Christian Rasmussen,
20292695
hc@babberup.dk

.....

Tinglysningsafgift:

Afgift: 10.725 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 608.248 DKK

Pålydende nyt lån: 808.248 DKK

Nominel værdi:

Indfrielseomkostninger: 0 DKK

Forholdsmæssige omkostninger: 0 DKK

Restgæld: 200.000 DKK

Fra pantebrev: 23.01.2004-3374-28

Overført Hovedstol: 200.000 DKK

Fra pantebrev: 23.01.2004-3374-28

**Erklæringer vedr.
tinglysningsafgift:**

Afgiftsfritagelse - hel eller delvis Dette pantebrev er omfattet af tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 1, 2. pkt. Tinglysning af dette pantebrev sker på vilkår om aflysning eller nedlysning af det angivne pantebrev.

Resultat af tinglysning**Ejendom:**

Adresse: Parkvej 30, 6. TV.
4700 Næstved

Ejendomstype: Ejerlejlighed

Nummer: 77

Landsejerlav: Åderup, Næstved Jorder

Matrikelnummer: 0005gu

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

17.06.2025 11:02:01

Dokumenttype:

Pantebrev

Dato/løbenummer:

17.06.2025-1016809555

Der er ingen gælde i kommunen ud over nedenstående som ligger til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Forklarende tekst	Blagsnummer	Udbilag	Uddato	Reg.dato	Aft.type	Nettoforfald	Henstand til	BT	RIM type	Aft.status	Forfalden
Renovation	212000742409			22.01.2026		01.02.2026	05.02.2026	FK	IN	21	719,00
Rottebekæmpelse	212000742409			22.01.2026		01.02.2026	05.02.2026	FK	IN	21	85,12
Renovation	212000742409			22.01.2026		01.02.2026	05.02.2026	FK	IN	21	248,80
Renovation	212000742409			22.01.2026		01.02.2026	05.02.2026	FK	IN	21	876,00
Renter	223000100939			01.03.2026		06.02.2026		RT	IN	21	0,37
Renter	223000100938			01.03.2026		06.02.2026		RT	IN	21	1,31
Renter	223000100937			01.03.2026		06.02.2026		RT	IN	21	0,51
Renter	223000100936			01.03.2026		06.02.2026		RT	IN	21	1,49
Renter	223000100935			01.03.2026		06.02.2026		RT	IN	21	5,26
Renter	221000102578			03.03.2026		02.03.2026		RT	IN	21	0,37
Renter	221000102577			03.03.2026		02.03.2026		RT	IN	21	1,31
Renter	221000102576			03.03.2026		02.03.2026		RT	IN	21	0,51
Renter	221000102575			03.03.2026		02.03.2026		RT	IN	21	1,49
Renter	221000102574			03.03.2026		02.03.2026		RT	IN	21	5,26
Renter	223000106896			03.04.2026		02.04.2026		RT	IN	21	0,37
Renter	223000106895			03.04.2026		02.04.2026		RT	IN	21	1,31
Renter	223000106894			03.04.2026		02.04.2026		RT	IN	21	0,51
Renter	223000106893			03.04.2026		02.04.2026		RT	IN	21	1,49
Renter	223000106892			03.04.2026		02.04.2026		RT	IN	21	5,26
Renter	223000108217			03.05.2026		02.05.2026		RT	IN	21	5,26
Renter	223000108218			03.05.2026		02.05.2026		RT	IN	21	1,49
Renter	223000108219			03.05.2026		02.05.2026		RT	IN	21	0,51
Renter	223000108220			03.05.2026		02.05.2026		RT	IN	21	1,31
Renter	223000108221			03.05.2026		02.05.2026		RT	IN	21	0,37
											1.526,88

Venlig hilsen

Louise Abildgaard

OPGØRELSE OVER STØRSTEBELØBET

Inkassoomkostninger incl. moms	kr.	1.250,00
Salær fogedrekvisition incl. moms	kr.	1.000,00
Fogedgebyr	kr.	750,00
Ejendomsdatarapport	kr.	105,00
Mødesalær ved udlæg incl. moms	kr.	500,00
Salær auktionsbegæring incl. moms	kr.	1.000,00
Auktionsgebyr	kr.	1.500,00
Ejerlejlighedsoplysningsskema incl. moms	kr.	5.900,00
Annonce Statstidende,	kr.	175,00
Annonce – tvangsauktioner.dk incl. moms	kr.	5.000,00
Rekvirentsalær incl.moms	kr.	22.500,00
I alt	kr.	39.680,00
Afrundet til	kr.	40.000,00



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 afhentes i fogedretten og hos rekvirentens advokat, og den kan ses på eller downloades fra internettet, hvor der annonceres og informeres om tvangsauktioner.

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 0,5 % af budsummen og størstebeløbet. 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.

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 buddets 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)
- check udstedt af en bank til retten
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)

Sikkerhed kan ikke stilles ved egen check, 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 ”dobbel” 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 højestbydende 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

Fogedretten udsteder efter anmodning auktionsskøde, når køberen fremsender originale samtykkeerklæringer fra samtlige dækkede rettighedshavere i kolonneopstillingen og alle de rettighedshavere, der har beløb til gode ud over auktionsbuddet - det, der kaldes størstebeløbet. Auktionsafgiften skal også være betalt.

Hvis ejendommen skal videresælges, sparer man tinglysningsafgift ved at bede om, at fogedretten udsteder auktionsskødet direkte til den nye køber. Dette kræver et transportskøde, hvorved retten til at få udstedt auktionsskøde overdrages. Transportskødet skal indleveres sammen med anmodningen om auktionsskøde.

Fogedretten udarbejder auktionsskødet i papirform.

Køber skal selv sørge for at få tinglyst auktionsskødet og at anmode Tinglysningsretten om at slette helt eller delvist udækkede hæftelser. Se mere på følgende link:

<http://www.tinglysningsretten.dk/tinglysningsnyheder/ledninger/Documents/Tingbogen/Auktionssk%C3%B8de.pdf>

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

Vejledning i brug af salgsopstilling

Prioritetsopgørelsen

1. Kolonne

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. Kolonne

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

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

3. Kolonne

Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.

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

4. Kolonne

Hæftelser, der kræves indfriet.

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

Bemærk:

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

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

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

Auktionsafgiften udgør 0,5%. Afgiften beregnes af auktionsbuddet med tillæg af, hvad der skal udredes udover auktionsbuddet samt værdien af privatretlige byrder og servitutter. Afgiften forfalder ved auktionens slutning.

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.

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

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

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår

Jfr. justitsministeriets bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978, som ændret ved bekendtgørelse nr. 121 af 31. marts 1982, bekendtgørelse nr. 866 af 18. december 1989, bekendtgørelse nr. 896 af 21. december 1990 og bekendtgørelse nr. 519 af 17. juni 2003.

1. Auktionen omfatter

a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og – 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 m.v.

Ejendommen m.v. sælges som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

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

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det 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.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitut m.v.

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

4. Auktionsbuddet m.v.

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

Minimum for overbuddene 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 denne nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. Ejendommens overtagelse

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

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

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

6. Køberens forpligtelser

A.

Opfyldelse af auktionsbuddet

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

Auktionsbuddet opfyldes således:

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

b. Køberen betaler de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

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

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

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

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

Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning for panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

B.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbuddet

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

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 auktionsbuddet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.

b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanterne for de andre i ejendommen berettigede.

Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbuddet. Ved delvis dækning ned sættes salærkravet forholdsmæssigt. Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekquvirentsalær.

c. Ejendoms skatterestancer.

d. Brandforsikringsbidrag.

e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.

f. Brugsparthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugsparthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.

g. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.

h. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

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

C.

Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen

a. Fogedrettens udgifter.

b. Auktionsafgift.

De under a og b nævnte udgifter m.v. betales ved auktionens slutning.

c. Køberen betaler eventuel merværdiafgift ("moms") og eventuelt arbejdsmarkedsbidrag af det med ejendommen følgende løssøre m.v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

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

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

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

a. Restancer m.v., jfr. pkt. 6A litra a,

b. 1/4 af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6A litra b, og

c. størsteløbet, der skal betales ud over auktionsbuddet, jfr. pkt. 6B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af 1/2 års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendommen dog med tillæg af 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 buddet, 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 køberens risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på en auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

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

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

9. Auktionsskøde

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

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

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri -, landbrugs - eller udlejningsejendom.

11. Særlige vilkår

(Evt. forslag til særlige vilkår fremgår af salgsopstillingen.)

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

§ 1

I bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978 om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom), som ændret ved bekendtgørelse nr. 121 af 31. marts 1982, bekendtgørelse nr. 866 af 18. december 1989, bekendtgørelse nr. 896 af 21. december 1990, bekendtgørelse nr. 519 af 17. juni 2003 og bekendtgørelse nr. 185 af 26. februar 2016, foretages følgende ændringer:

1. Indledningen affattes således:

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

2. I bilaget, pkt. 2, indsættes efter »køber«: », herunder ejendommens og eventuelt medfølgende løsøres momsmæssige behandling«.

3. I bilaget, pkt. 4, indsættes efter 1. afsnit som nyt afsnit:

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

4. Bilaget, pkt. 6 A, 7. afsnit, affattes således:

»Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, tilfalder den del af auktionsbuddet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af panthaverne med tillæg af friplejeboligleverandørens eget kapitalindskud, 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.«

5. Bilaget, pkt. 6 C, affattes således:

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

a. Fogedrettens udgifter.

b. Auktionsafgift.

c. Moms af budsummen og størstebeløbet, hvis der er tale om et helt eller delvist momspligtigt salg.

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

6. Bilaget, pkt. 10, affattes således:

»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.«

§ 2

Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. april 2020 og finder anvendelse for tvangsauktioner, der afholdes den 1. april 2020 eller senere.

Justitsministeriet, den 26. marts 2020

Nick Hækkerup

/ Ketilbjørn Hertz