



K/S Sjællandsk Detail, Nordlysvej

Endelig rapport

Projekt navn:	K/S Sjællandsk Detail, Nordlysvej
Adresse:	Nordlysvej 1, 4500 Nykøbing Sjælland
Matrikel:	3g, Nykøbing S. Torsjorder
Sagsnummer:	2024560-12
Udgivelsesdato:	2025-12-11
Udgivelsesstatus	Final

Udarbejdet af:
Søren Schmidt Jacobsen

Kontrolleret af:
Christoffer Roll Sonne

Godkendt af:
Søren Schmidt Jacobsen



Indholdsfortegnelse

1. Indledning og formål	3
2. Resumé	4
3. Ejendom, plan og regulativer	5
3.1 Indledende bygningsbeskrivelse	5
3.1.1 Klimaskærm og statisk system	5
3.1.2 Tekniske installationer	6
3.1.3 Indvendige forhold	6
3.1.4 Brand og sikring	7
3.1.5 Udvendige forhold	7
3.2 Planbestemmelser og bygningsreglement	8
3.2.1 Uoverensstemmelser	8
3.2.2 Skybrud og klimasikring	8
3.2.3 Miljøvurdering	8
3.2.4 Servitutter, bestemmelser og byggelinjer	8
3.2.5 Beskyttelse, fredning og natur	8
3.2.6 Adgangsforhold og tilgængelighed	8
3.2.7 Energimærke	8
4. Detaljeret bygningsdels gennemgang	9
4.1 Klimaskærm	10
4.2 Tekniske installationer	13
4.3 Indvendige forhold	17
4.4 Brand og sikring	20
4.5 Udvendige forhold	22
5. Økonomi	23
5.1 Bagatelgrænse	23
5.2 Istandsættelsesarbejder	23
5.3 Anbefalede tiltag	23
6. Afgrænsning, virkemåde og ansvarsbegrænsning	24
7. Bygningstegninger	25
8. BBR	26

1. Indledning og formål

INGENIØR'NE har udfærdiget denne Tekniske Due Diligence rapport om en retalejendom på Nordlysvej 1 i Nykøbing Sjælland. Ejendommen består af et lejemål til JYSK.

Bygningen er nyopført hvor matriklen er med rød herunder:
(Bygningen er opført i 2025 og der findes endnu ingen luftfoto af grunden, efter ejendommen er opført.)



Figur 1 Luftfoto

Nærværende rapport beskriver de centrale registreringer, der er foretaget ved den generelle, visuelle bygningsgennemgang samt ved analyse af ejendomsdata. Den fysiske visuelle gennemgang indbefatter besigtigelse af klimaskærmen, de indvendige forhold, bygningens tekniske installationer samt brand- og sikringsforhold og udenomsarealer.

Analyse af ejendomsdata indbefatter gennemgang af modtaget dokumenter, hvor det vurderes om bygningen og udenomsarealer lever op til lovgivning og normer, om ejendommen er i strid med lokalplaner eller servitutter samt en indledende analyse af miljøforhold, energiforhold og en indledende vurdering af sikring af bygning ift. vejforhold.

2. Resumé

EJENDOMSDATA

MATR. NR.	3g, Nykøbing S. Torsjorder
ADRESSE	Nordlysvej 1, 4500 Nykøbing Sj.
OPFØRT / OMBYGGET	2025 / NA
GRUNDAREAL / BYGNINGSAFTRYK	4.542 / 1.817
ANTAL ETAGER / KÆLDER	1 / 0
ANVENDELSE	Detailhandel / retail
ANTAL P-PLADSER / EL	35 / 2*

* Serviceret af ekstern aktør

BESIGTIGELSE

BESIGTIGELSESDATO	2025.11.17
RÅDGIVER REPRÆSENTANT	Søren Schmidt Jacobsen
SÆLGERREPRÆSENTANT	Carina Borum (Thyborøn Invest)
ØVRIGT DELTAGENDE	Ingen
VEJRFORHOLD	4 °C, overskyet og let regn

Ejendommen betragtes som eksisterende, hvorfor den foretaget gennemgang er en visuel besigtigelse. Ejendommen er nyligt opført med ABT-aflevering d. 2025.09.29.

Der har i enkelte tilfælde, i forbindelse med INGENIØR'NES besigtigelse, kunne registreres forhold, der har krævet udbedring. Udbedringerne er inddelt efter, om de er udbedret i forbindelse med nærværende rapport, om der er aftalt planlagt udbedring af sælger/sælgers entreprenør og forhold der er lejers ansvar.

Jf. udleveret materiale fremgår mangelliste fra afleveringsforretningen dateret 2025.09.29.

Som helhedsbetragtning, vurderes ejendommen at være i god stand. Efter udbedring af mangler, vil drift- og vedligeholdelseskostninger være normale for nye bygninger.

For en detaljeret gennemgang henvises til afsnit 4.

3. Ejendom, plan og regulativer

3.1 Indledende bygningsbeskrivelse

Den samlede ejendom er en nyopført udlejningsejendom til retailhandel med parkeringspladser til standardparkering, handikapparkering samt med elladestandere. Ejendommen er udlejet til JYSK.

Lejemålet består af selve butiksområdet, hvor personalerummet ligger under et indskudt dæk, en uopvarmet overdækket varegård samt udvendig, indhegnet affaldsgård.

3.1.1 Klimaskærm og statisk system

Bygningens statiske virkemåde består af præfabrikerede sandwichvægge, bestående betonbagvæg, isolering og forplade af beton, der er bestrøet med mørke skærver. Tagkonstruktionen består af præfabrikerede beton TTS-bjælker spændende imellem væggene. Mellem TTS-bjælkerne spænder trapezplader i stål. Fundamenter er pladsstøbt og terrændækket er støbt på trykfast isolering. Fundamenter og terrændæk er støbt direkte på intakt bæredygtigt jordplanum eller indbygget, komprimeret sandpude.

Alle lodrette- og vandrette laster føres direkte til fundamenter fra tag til bærende vægge via TTS-bjælker.

Facaden af den overdækkede varegård består af let pladebeklædning med indvendigt trådhegn.

Den overdækkede varegårds statiske virkemåde består af stålrammer på punktfundamenter.

Tagopbygningen af butiksbygningen består af 2 lag tagpap på trykfast isolering, der er lagt med fald på trapezpladerne.

Tagopbygningen på den overdækkede varegård består af trapezplader af plast.

Facadedøre består af malede pladedøre i stål og glas og indgangspartiet en skydedør i glas.

Der er ingen vinduer i facaden. Lysindfald er via flugtvejsdøre i glas.

Tagvinduer består af polycarbonat i kondensisolerede trærammer.

Den samlede vurdering af bygningens klimaskærm er, at bygningsdelene er i god stand. En detaljeret beskrivelse af klimaskærmen fremgår af afsnit 4.

3.1.2 Tekniske installationer

Bygningen opvarmes via direkte fjernvarme.

Butiksarealerne opvarmes via strålevarme mellem ribberne i loftet, personalefaciliteterne, kunde WC og teknikrum opvarmes af radiatorer.

Der er monteret varmetæppe ved hovedindgangen.

Der er monteret 4 luft-til-luft anlæg på taget, der primært virker afkølede via fancoils i butikken men ligeledes kan supplere ift. yderligere varme.

Til forsyning af personalefaciliteterne og kunde-WC, er der monteret et mindre ventilationsanlæg på det indskudte dæk til komfortanlæg.

Lejemålene er ikke tilsluttet CTS-anlæg.

Vand leveres direkte fra den lokale forsyning, hvor varmt brugsvand fordeles via varmtvandsbeholder, der er tilsluttet fjernvarme.

Sanitet består generelt af standard porcelæn, stål og forkromede blandingsbatterier.

Spildevandsafløb er generelt i standard rustfri stål.

Kloakering for spildevand er separeret fra regnvand og ledes via én spulebrønd til den offentlige kloakering.

Regnvand fra tag ledes via tagbrønde og indvendige tagnedløb til regnvandsledninger. Regnvand fra facader og befæstet terræn ledes via til regnvandsledninger via riste og brønde.

Regnvand ledes uden forsinkelse til den offentlige regnvandskloakering.

Regnvand og spildevand er separeret.

Elforsyningen sker direkte til lejemålets hovedtavle i teknikrum og fordeles direkte.

Den indvendige belysning er LED armaturer indbygget i det nedhængte loft i velfærdsområderne og nedstropet i øvrige.

Udvendige belysning er lygtepæle og facadearmaturer med LED.

Den samlede vurdering af bygningens tekniske installationer er, at bygningsdelene er i god stand.

En detaljeret beskrivelse af de tekniske installationer fremgår af afsnit 4.

3.1.3 Indvendige forhold

Lofter i velfærdsarealerne er nedhængte mineraluldslofter. Øvrige arealer fremstår uden lofter men med blotlagte, malede, bærende konstruktioner.

Indvendige, bærende vægge fremstår malerbehandlede. Øvrige indvendige vægge er opbygget af porebeton og fremstår spartlede og enten malerbehandlet eller filtet.

Gulve i butiksområdet vinylaminat. Gulve i velfærdsområderne er vinyl med fordelingsarealer og vådzone med gulve af keramiske klinker.

Gulve i den overdækkede, udvendige varegård fremstår af støvbundet beton.

Lejemålets indvendige døre er malede pladedøre og skydedøre i stål, der er tilsluttet ABDL mellem det indvendige lager og det resterende butiksområde.

Den samlede vurdering af bygningens indvendige arealer er, at bygningsdelene er i god stand.

En detaljeret beskrivelse af de indvendige arealer fremgår af afsnit 4.

3.1.4 Brand og sikring

Den passive brandsikring består af opdeling af bygning i hhv. brandsektioner og -celler. Hvor der er gennemføringer i brandklassificerede bygningsdele, er der sikret med brandtætning. Adgangsveje er sikret med brandklassificerede branddøre samt flugtvejsbelysninger ved flugtvejsdøre.

Den aktive brandsikring består af automatisk dørlukning i brandsektioner og -celler (ABDL) og Brandventilation (ABV) via ovenlysvinduerne.

Bygningen er tilsluttet tyverialarm og adgangskontrolsikring (ADK) ved hovedindgangen, der er drevet af lejer selv.

Den samlede vurdering af bygningens brand- og tyverisikring er, at bygningsdelene er i god stand.

En detaljeret beskrivelse af brand og sikring fremgår af afsnit 4.

3.1.5 Udvendige forhold

Det samlede befæstede område er udført med coloc-sten i beton, hvor parkeringsbåse er markerede med hvidmalede striber.

Der er i alt 35 parkeringspladser, hvoraf 2 pladser er dedikerede til handikappede biler og 2 er dedikerede til elbiler.

Ved hovedindgangen er der gang- og udstillingsarealer, og befæstningen er hævet og består af kvadratiske betonfliser.

Der er ved gavlen mod indkørslen to cykelstativer til i alt 10 cykler.

Der er niveaufri adgang til bygningen og flugtvejsdørene er til terræn niveaufrit.

Der er adgang til taget via fastmonteret lejder.

Den samlede vurdering af bygningens udvendige arealer er, at bygningsdelene er i god stand.

En detaljeret beskrivelse af de udvendige arealer fremgår af afsnit 4.

3.2 Planbestemmelser og bygningsreglement

Ejendommen er beliggende i Nykøbing Sjælland og er underlagt lokalplan 2023-06

3.2.1 Uoverensstemmelser

Der er ingen uoverensstemmelser.

3.2.2 Skybrud og klimasikring

Ejendommen er opført relativt højt ift. naturligt vandspejl, da der ikke kunne registreres et primært vandspejl til boringens afslutning.

Da ejendommen ligger i en lokal lavning mod syd og øst, er der etableret synligt fald i befæstningen væk fra bygningen, der er etableret ristebrønde i de befæstede arealer, der er etableret linjeafvanding med fastskål ved alle døre og der er etableret bygningsdræn ved den østvendte facade mod skråningen.

3.2.3 Miljøvurdering

Grundet ejendommens opførelsesår, er det INGENIØR'NES vurdering, at der ikke er en miljørisiko hvad angår miljøfarlige byggematerialer.

På selve grunden, er der ifm. nedrivningen af den tidligere bygning og byggemodningen af denne registreret enkelte områder med forurenede jord. Dette er håndteret ifm. byggemodningen, hvor fyldlag er bortskaffet på hele grunden.

Grunden er underlagt områdeklassificering, hvilket kan medføre en øget omkostning til dokumentation og bortskaffelse af jord i det tilfælde, at bygningen udvides med tilbygning eller anden foranstaltning, der medfører gravearbejde.

3.2.4 Servitutter, bestemmelser og byggelinjer

For uden en tidligere og nu erstattet lokalplanen, findes der på grunden ingen servitutter.

3.2.5 Beskyttelse, fredning og natur

Området hvori bygningen er opført, ligger inden for zone for kystnært område samt område for områdeklassificering.

Området er udpeget med drikkevandsinteresse.

3.2.6 Adgangsforhold og tilgængelighed

Der er fri og uhindret og niveaufri adgang til alle arealer for kunder.

Der forefindes dedikerede parkeringspladser til handikapparkering.

Der er etableret permanent adgang til taget via lejder på facaden.

3.2.7 Energimærke

Nordlysvej 1, 4500 er jf. BBR anvendt til detailhandel med anvendelseskode 322, hvilket betyder, at ejendommen er indbefattet af Energistyrelsens lovpligtige krav om energimærkning. (Gældende når de sidste dokumenter modtages)

Der findes en gyldig energimærkning på ejendommen, der indplacerer ejendommen til A₂₀₁₅.

Energimærkningen er gældende til d. 23. september 2035.

4. Detaljeret bygningsdelsgennemgang

I nedenstående afsnit beskrives en detaljeret bygningsgennemgang af bygningsdele. Afsnittet er opdelt i hhv. klimaskærm, tekniske installationer, indvendige forhold, brand og sikring samt udvendige forhold.

Beskrivelserne indeholder en detaljeret beskrivelse, en vurderet stand, en vurderet restlevetid samt en evt. omkostning for udbedring.

Inddeling af restlevetid er:

0-2 år
3-5 år
6-10 år
10 år+

For vurdering af de individuelle bygningsdele anvendes nedenstående generelle vurdering:

TILSTAND	VURDERING
GOD	Intet behov for reparation.
RIMELIG	Mindre fejl eller mangler, der ikke har direkte indvirken på anvendelse, holdbarhed eller sikkerhed, bygningsdelens alder taget i betragtning. Registreringer, vurderet som <i>rimelig</i> bør udbedres i forbindelse med rutinemæssige vedligeholdsarbejder.
MIDDEL	Registreringer, der bør genoprettes eller udbedres ved akut vedligehold.
RINGE	Større fejl eller mangler, der påvirker sikkerhed eller anvendelse. Registreringer i strid med love og regler. Registreringer skal udbedres.

Ved registrerede fejl og mangler anvendes nedenstående generelle risikovurdering:

RISIKOVURDERING	BESKRIVELSE
N/A	Ej gældende for nærværende bygningsdel eller ingen registrerede fejl og mangler.
LAV RISIKO	Mindre mangler eller afvigelser, der ikke påvirker funktion eller sikkerhed væsentligt.
MODERAT RISIKO	Forhold, der kan påvirke drift og forhold der potentielt vil øge de økonomiske udbedringer såfremt udbedring udestår.
HØJ RISIKO	Væsentlige fejl eller mangler, der påvirker anvendelse eller sikkerhed, hvis forhold ikke håndteres. Mindre non-compliance ift. lovgivning, normer eller tilladelser.
KRITISK RISIKO	Alvorlige forhold, der kan medføre betydelige økonomiske tab. Risiko for personsikkerhed. Alvorlige non-compliance ift. lovgivning, normer eller tilladelser.

4.1 Klimaskærm

Tag

Materiale og opbygning

Butiksbygning

Tagkonstruktionen består af præfabrikerede TTS-bjælker i beton med ståltrapezplader spændende imellem. Over den bærende konstruktion er trykfast isolering, der er monteret med fald mod tagbrønde. Taget af afsluttet med to lag tagpap. Murkronen er afsluttet med alu-profil.

Overdækket varegård

Tagkonstruktionen består af stålrammer med træåse imellem. Tagbeklædningen består trapezplader i plast

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Facade

Materiale og opbygning

Butiksbygning

Facadebeklædningen består af sandwichelementer af præfabrikerede betonelementer. Elementerne er opbygget med en bærende bagmur af beton, hulmursisolering og en forplade af beton, der er bestrøet med mørke skærver. Der er dilatationsfuger af elastiske gummifuger mellem elementerne.

Overdækket varegård

Facaden består af bærende stålrammer, der er beklædt med lette facadeplader med trådhegn på indvendige side.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Vinduer og døre

Materiale og opbygning

Døre i facaden er glatte, malede ståldøre eller glasdøre med 3-lagsglas, der ligeledes anvendes som flugtvejsdøre.

Indgangspartiet og adgangen til den overdækkede varegård er etableret som glasskydedør.

Porte i bygningen er standard ledhejseporte.

Tagvinduer er polycarbonat med kondensisolerede trærammer.

Der er ingen facadevinduer i bygningen.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Fundament og sokkel

Materiale og opbygning

Fundamenter var naturligt ikke synlige ved besigtigelsen.

Fundamenter er udført som in-situ støbte, armerede betonfundamenter på intakt, bæredygtigt jordplanum eller indbygget, komprimeret sandpude.

Sokler består af betonelementdel, der er støbt sammen med sandwichelementet og monteret i våd betonmørtel på det støbte fundament.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Terrændæk

Materiale og opbygning

Butiksbygning

Terrændækket er in-situ støb, armeret beton med trykfast isolering på indbygget, komprimeret sandpude.

Overdækket varegård

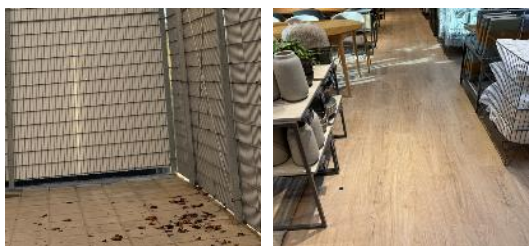
Terrændækket er befæstet med kvadratiske betonfliser på komprimeret grus- og sandopbygning.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Øvrige bygningsdele, udvendig varegård og affaldsgård

Materiale og opbygning

Udvendig affaldsgård

Den udvendige affaldsgård er opført med indspændte stålsøjler, der er beklædt med perforerede stålplader. Adgang til affaldsgård er via hængselport.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



4.2

Tekniske installationer

Kloakering

Materiale og opbygning

Jf. projektmaterialet delt i datarummet, er kloakeringen separeret iht. lokalplanen. For regnvand se afsnit herom.

Jf. Projektmaterialet er kloakeringen udført i PVC-rør.

Der er en synlige rensebrønde fordelt på grunden og ved tilslutning mod nord.

Jf. de geotekniske forhold, er der ikke behov for pumpebrønde.

Kloakering var af naturlige årsager ikke synlige ved besigtigelsen.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

Brugsvandsinstallationer

Materiale og opbygning

Vand er tilsluttet direkte til bygningen i teknikrummet og varmtvand fordeles via varmtvandsbeholder, der er placeret i teknikrummet.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Varme, ventilation og køl

Materiale og opbygning

Bygningens varmforsyning sker ved direkte fjernvarme.

Varmegiverne i butiksdelene og i lageret er varmepaneller, der er placeret i loftet og øvrige radiatorer. Dog er der etableret et varmetæppe ved indgangspartiet, der forsynes af fjernvarme.

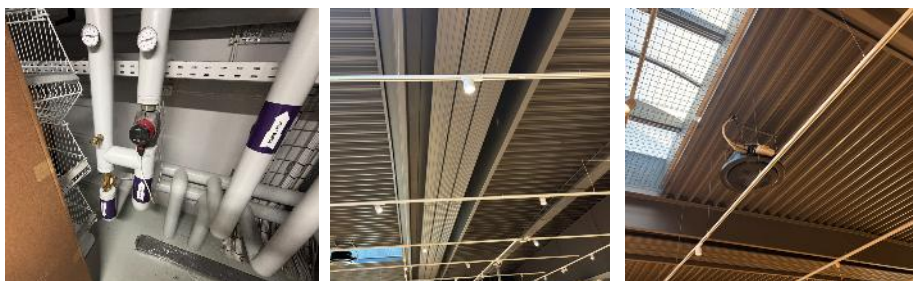
På taget der er der monteret 4 luft-til-luft varmepumper, der køler bygningen via 4 fancoils i loftet i butikken. Fancoils kan supplere varmeinstallationen.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Elektriske installationer

Materiale og opbygning

Elinstallationer er tilsluttet hovedtavlen i teknikrummet, hvorfra forsyningen fordeles direkte.

Eltavler er ikke fremhævet med termograferingsmærkater. Termografering er ikke lovpligtigt.

Lysarmaturer i butik og lager er nedstroppede fra den bærende konstruktion.

Øvrige lysarmaturer er monteret i det nedhængte loft.

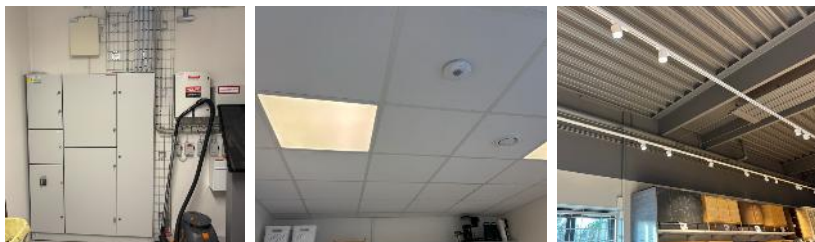
Den udvendige belysning er LED fra lygtepæle eller facade armaturer.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Spildevand og sanitet

Materiale og opbygning

Der er i teknikrummet etableret gulvfløb som standard installationer af rustfrit stål.

Sanitet består af kummer og vaske af glaseret porcelæn og er vask i depot/teknik af stål.

Det kunne konstateres ved besigtigelsen, at der mangler tætningsfuger mellem hhv. vask og kumme og væg på begge toiletter.

Anbefaling

Det anbefales, at der udføres tætningsfuger ved alle forhold.

Det er oplyst af sælger, at sælger foranstalter udbedringen, hvorfor forholdet ikke er kapitaliseret i nærværende rapport.

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Regnvand

Materiale og opbygning

Al regnvand fra tag, facader og befæstede arealer ledes via intern regnvandskloakering til den offentlige regnvandskloakering.

Regnvand er separeret fra spildevand.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at endelukningen mod skålen i linjeafvandingen ikke er fastgjort korrekt foran den ene port.

Anbefaling

Det anbefales, at endelukningen fastgøres korrekt.

Det er oplyst af sælger, at sælger foranstalter udbedringen, hvorfor forholdet ikke er kapitaliseret i nærværende rapport.

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Elladestander

Materiale og opbygning

På parkeringspladsen er der etableret 2 parkeringspladser til elbiler med elladerstandere.
Der er forberedt med tomrør til yderligere 6 parkeringspladser.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet

0-2 år	- kr.
3-5 år	- kr.
6-10 år	- kr.

Evt. bemærkninger

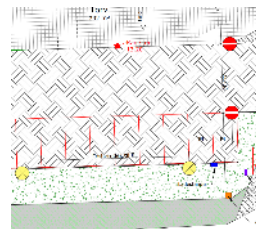
Vurderet stand, generelt

God

Risikovurdering

N/A

FOTO



4.3

Indvendige forhold

Lofter

Materiale og opbygning

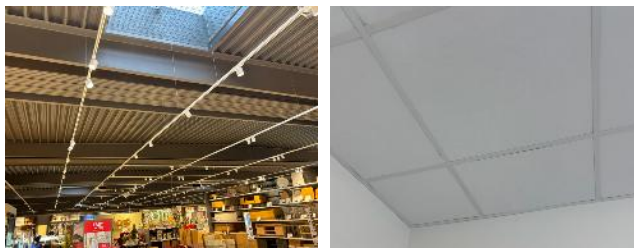
Butiks- og lagerområderne fremstår uden lofter men med synlige, malede, bærende konstruktioner.
Lofter i velfærdsområder består af nedhængte mineraluldsplader.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Indvendige vægge

Materiale og opbygning

De bærende vægge fremstår glatte og malede, de lette vægge fremstår spartlede, fildede og malede.
Vægge i toiletter fremstår med keramiske klinker.

Anbefaling

Ingen.

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Indvendige døre

Materiale og opbygning

Indvendige døre består af malede pladedøre der er klassificerede i den brandmæssige korrekte type.
Porte er ledhejseport eller skydeport.

Det kunne konstateres ved besigtigelsen, at der mangler greb og/eller slutblik på døren mellem personalefaciliteterne og kunde-WC'et.
Jf. brandplanen er døren ikke en flugtvejsdør.

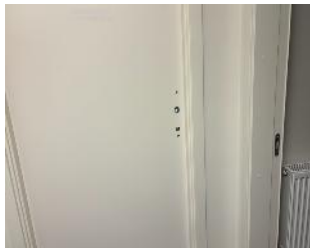
Anbefaling

Det anbefales, at greb og/eller slutblik monteres.

Det er oplyst af sælger, at sælger foranstalter udbedringen, hvorfor forholdet ikke er kapitaliseret i nærværende rapport.

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Gulve

Materiale og opbygning

Gulve fremstår som vinylaminat butiksarealerne og af vinyl i velfærdsområderne med fordelingsgange og vådzone med keramiske klinter.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Trapper

Materiale og opbygning

Til lageret over det indskudte dæk er der monteret en ståltrappe.

Adgang til taget sker via stålleder, der er monteret mekanisk til facaden.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



4.4

Brand og sikring

Passiv brandsikring

Materiale og opbygning

Den passive brandsikring er udført i overensstemmelse med brandstrategirapporten og består af strategisk opdeling af ejendommen med brandceller og -sektioner, tætninger af gennemføringer og ved tydelig skiltning.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at der ved 3 forhold er eftermonteret føringer i brandtætningerne, hvorfor disse ikke længere er tætte.

Anbefaling

Det anbefales, at de 3 gennemføringer tættes korrekt.

Det er oplyst af sælger, at lejer selv har foranstaltet forholdet og at lejer foranstalter udbedringen, hvorfor forholdet ikke er kapitaliseret i nærværende rapport.

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



Aktiv brandsikring

Materiale og opbygning

Den aktive brandsikring er udført i overensstemmelse med brandstrategirapporten og består af Automatisk dørlukning (ABDL) mellem butik og lager samt Automatisk Brandventilation (ABV) i ovenlysvinduerne.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



ADK og sikring

Materiale og opbygning

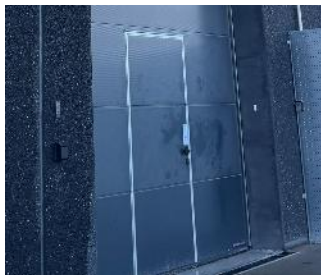
Lejemålet er etableret med ADK og sikringsanlæg, der administreres af lejer.

Anbefaling

Ingen

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



4.5

Udvendige forhold

Grunden

Materiale og opbygning

Parkeringspladsen fremstår med fast belægning af coloc-sten.

Der er i alt 35 parkeringspladser, der er markeret med hvid maling.

Der er i alt 2 dedikerede handikapparkeringspladser.

Der er i alt 2 dedikerede parkeringspladser, der er dedikerede el-biler i sammenhæng med ladestanderen.

Ved hovedindgangen er området hævet og befæstet med kvadratiske betonfliser.

Der er cykelstativer med plads til i alt 10 cykler.

Hele parkeringsområdet er befæstet med coloc-sten med hvidmalede striber til markering af parkeringsbåse.

Mod vejen mod syd og øst er der sået græs og plantet buske.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at der mangler fugesand mellem coloc-stenene i de befæstede arealer.

Anbefaling

Det anbefales, at der fejes tilstrækkeligt fugesand på de befæstede arealer.

Det er oplyst af sælger, at sælger foranstalter udbedringen, hvorfor forholdet ikke er kapitaliseret i nærværende rapport.

Omkostninger for arbejdet	Evt. bemærkninger	Vurderet stand, generelt
0-2 år - kr.		God
3-5 år - kr.		Risikovurdering
6-10 år - kr.		N/A

FOTO



5. Økonomi

I nærværende afsnit beskrives de økonomiske konklusioner for gennemgangen af Ejendommen

Istandsættelsesarbejder og anbefalede tiltag er angivet ud fra Byggeomkostningsindeks for boliger 3. kvrt. 2025 til indeks 119,1. (BYG43, hvor Indeks, 2021=100)

5.1 Bagatelgrænse

Bagatelgrænsen for vurderinger i nærværende rapport er bestemt til DKK 1.000 ekskl. Moms.

Kun i særlige tilfælde vil omkostninger under bagatelgrænsen være medtaget i rapporten.

5.2 Istandsættelsesarbejder

Istandsættelsesarbejder inkluderer de arbejder, hvor det vurderes at der bør foretages udbedring eller reparation for at sikre, at forholdet ikke udvikler sig eller forværrer bygningen eller bygningsdelen.

Istandsættelsesarbejder er ligeledes akutte forhold, der skal håndteres med kort varsel.

For nærværende ejendom er der, fra sælgers side, iværksat udbedrende foranstaltninger, der må betragtes som istandsættelsesarbejder, ligesom enkelte forhold hører under lejers ansvar.

Da alle forhold er af Sælger under udbedring eller hører under Lejers ansvar, er der i nærværende rapport ikke kapitaliseret nogen fejl eller mangler.

5.3 Anbefalede tiltag

Anbefalede tiltag kan være energimæssige tiltag eller lignende tiltag, der i forbindelse med ombygning eller renovering bør overvejes indarbejdet.

Der er for nærværende ejendom ingen anbefalede tiltag.

6. Afgrænsning, virkemåde og ansvarsbegrænsning

INGENIØR'NE A/S har gennemført en Teknisk Due Diligence på adressen Nordlysvej 1, 4500 Nykøbing Sjælland den 17. november 2025.

Nærværende rapport beskriver de centrale registreringer, der er foretaget ved den generelle, visuelle bygningsgennemgang samt ved analyse af ejendomsdata. Den fysiske visuelle gennemgang indbefatter besigtigelse af klimaskærmen, de indvendige forhold, bygningens tekniske installationer samt brand- og sikringsforhold og udenomsarealer.

Analyse af ejendomsdata indbefatter gennemgang af modtaget dokumenter, hvor det vurderes om bygningen og udenomsarealer lever op til lovgivning og normer, om ejendommen er i strid med lokalplaner eller servitutter samt en indledende analyse af miljøforhold, energiforhold og en indledende vurdering af sikring af bygning ift. vejrforhold.

Med fysisk, visuel besigtigelse præciseres, at de bygningsdele, der er vurderet, har været tilgængelige med det blotte øje. Der er ikke foretaget målinger, miljøscreeninger eller destruktive undersøgelser.

Rådgiveren har intet ansvar for vurdering af bygningsdele, tekniske installationer og lignende, hvor der ikke var uhindret adgang, ligesom INGENIØR'NE intet ansvar har overfor tredje part i forbindelse med vore ydelse for nærværende rapport eller besigtigelse.

Det oplyses, at der har været adgang til alle bygnings rum, installationer mv.

Som led i de indledende undersøgelser og den fysiske besigtigelse har INGENIØR'NE vurderet, om der er behov for yderligere undersøgelser eller tillægsydelser i forbindelse med den samlede tekniske rådgivning. Dette har INGENIØR'NE ikke fundet relevant i nærværende opgave.

Nærværende rapport med forudgående besigtigelse er foretaget i overensstemmelse med INGENIØR'NEs tilbud, der blev accepteret af Nicolai Ravn Andersen, Blue Capital.

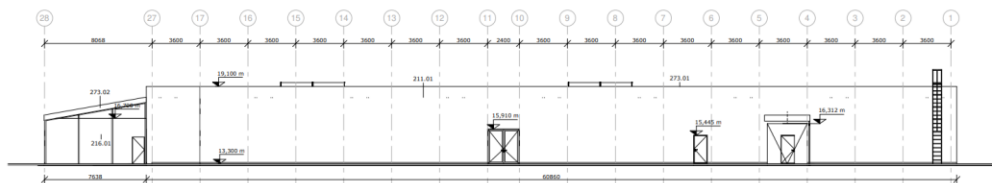
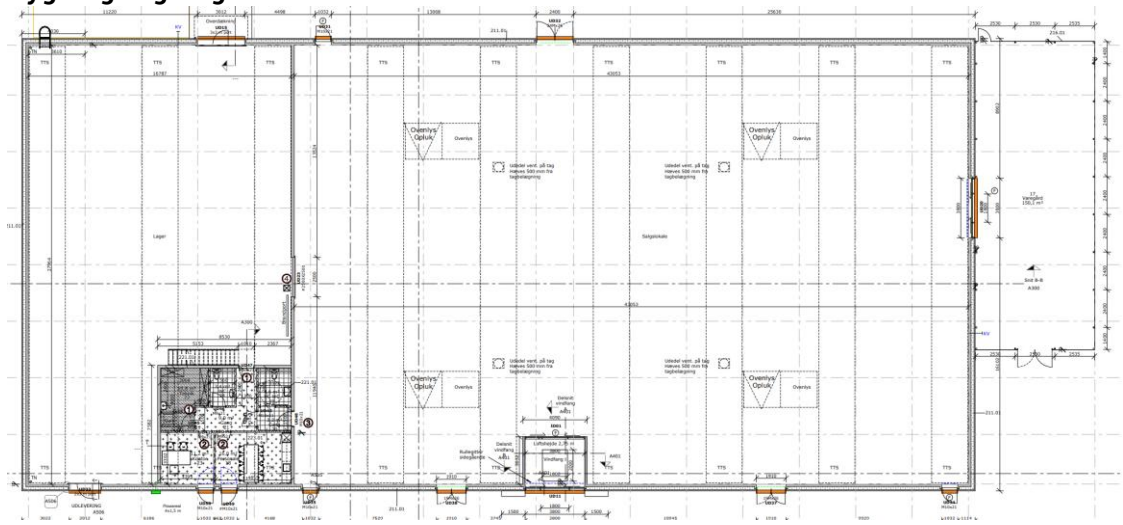
Nærværende rapport er udarbejdet af INGENIØR'NE udelukkende til brug for K/S Sjællandsk Detail, Nordlysvej.

Rapporten i brudstykker eller i sin helhed må ikke anvendes af andre end K/S Sjællandsk Detail, Nordlysvej uden særlig, skriftlig aftale med INGENIØR'NE.

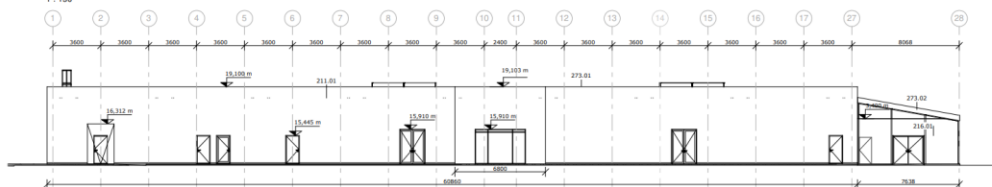
Der tages forbehold i vurderingerne af ejendommen, for at brugen af ejendommen forbliver den samme eller at brugen kan sidestilles med samme.

Konklusioner, vurdering og anbefalinger anført i nærværende rapport, der er anført på baggrund af udtalelser eller dokumenter i eks. forelagt eller delt datarum eller lignende, indestår INGENIØR'NE ikke for rigtigheden af.

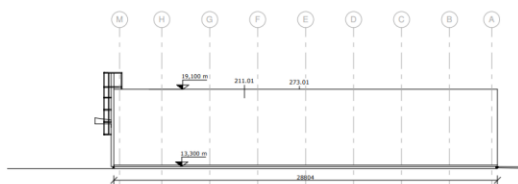
7.



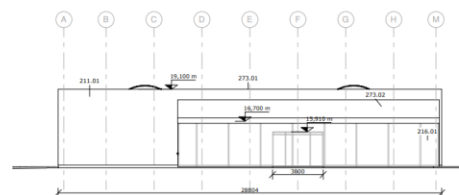
● Facade Nord
1 : 150



● Facade Syd
1 : 150



● Facade Vest
1 : 150



● Facade Øst
1 : 150

8.

BBR

BBR-meddelelse er under opdatering.



Odsherred Kommune

Center for Erhverv, Teknik & Kultur

Afsender
Odsherred Kommune, Center for Erhverv, Teknik & Kultur
Nyvej 22, 4573 Højby

BBR-meddelelse

Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5347545

Udskriftsdato: 09.12.2025

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: bbr@odsherred.dk eller tlf. 59 66 66 66.

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.): 5347545

BBR-adresse: Nordlysvej 1 (vejkode 1599), 4500 Nykøbing Sj

Ejendommen består af: 1 grund

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 306-12047

Oplysninger om grund

Adresse: Nordlysvej 1, 4500 Nykøbing Sj

Grundens areal: 4542 m²

Matrikelnummer: 3g, Ejerslavnavn: Nykøbing S. Torsjorder (ejerslavskode 2001056)

Vandforsyning og afløbsforhold

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Grundens afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem (kode 10)

Bygninger tilknyttet grund

Bygning 4

Bygningens anvendelse: Bygning til detailhandel (kode 322)

Opførelsesår: 2025

Antal etager: 1

Beliggenhed

Adresse: Nordlysvej 1, 4500 Nykøbing Sj

Matrikelnummer: 3g, Ejerslavnavn: Nykøbing S. Torsjorder (ejerslavskode 2001056)

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)

Bygningens supplerende varme: Varmepumpe (kode 1)

BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5347545

Udskriftsdato: 09.12.2025

Side 1 af 5

Bolig- og erhvervsareal

Bygningens samlede boligareal:	0 m ²
heraf Areal af lovlig beboelse i kældere:	0 m ²
Bygningens samlede erhvervsareal:	1818 m ²
heraf Areal af erhverv i kældere:	0 m ²

Etagernes areal

Samlet bygningsareal:	1818 m ²
Kælderens areal:	0 m ²
heraf Kælderens udnyttede areal:	0 m ²
heraf Areal af dyb kælder:	0 m ²
heraf Areal af garage i kældere:	0 m ²
Tagetagens areal:	0 m ²
heraf Tagetagens udnyttede areal:	0 m ²

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	1818 m ²
Overdækket areal:	150 m ²

Andre arealer

Samlet andet areal:	0 m ²
heraf Areal af indbygget affaldsrum:	0 m ²
heraf Areal af indbygget garage:	0 m ²
heraf Areal af indbygget carport:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udhus:	0 m ²
heraf Areal af indbygget udestue:	0 m ²
heraf Areal af lukkede overdækninger:	0 m ²
heraf Areal af udvendig efterisolering:	0 m ²
heraf Øvrige arealer:	0 m ²

Enheder tilknyttet Bygning 4

Enhed: Nordlysvej 1

Enhedens anvendelse: Enhed til detailhandel (kode 322)

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb (kode E)

Enhedens samlede areal:	1818 m ²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²	Antal værelser:	5
heraf Enhedens erhvervsareal:	1818 m ²	heraf Antal værelser til erhverv:	5

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

BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 5347545

Udskriftsdato: 09.12.2025

Side 3 af 5

Om BBR-meddelelsen

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

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

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

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

Ejers oplysningspligt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Særlige oplysninger

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

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

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på www.bbr.dk/kodelister.

Opførelsesår

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

Antal etager

Alle etager i bygningen – bortset fra kælder og tagetage.

Varmeinstallation og opvarmningsmiddel

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

Antal badeværelser

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

Antal vandskyllende toiletter

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

Registrering i BBR

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

Grund

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

Bygning

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

Enhed

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

Tekniske anlæg

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

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 byggeordningens 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.