



K/S Roskilde, Køgevej-Ringparken

Teknisk Due Diligence
INGENIØR'NE

Endelig rapport

PROJEKTNAVN:	K/S Roskilde, Køgevej-Ringparken
ADRESSE:	Køgevej 116A, st. 4000 Roskilde (ejerlejlighed med erhvervslejemål)
MATRIKEL:	10fø, Vestermarken, Roskilde Jorder
SAGSNUMMER:	2024560-21
UDGIVELSESDATO:	2026-06-10
UDGIVELSESTATUS	Final

Udarbejdet af:
Søren Schmidt Jacobsen

Kontrolleret af:
Erik Dons

Godkendt af:
Søren Schmidt Jacobsen



Indholdsfortegnelse

1.	Indledning og formål	3
2.	Resumé	5
3.	Ejendom, plan og regulativer	6
3.1	Indledende bygningsbeskrivelse	6
3.1.1	Klimaskærm og statisk system	6
3.1.2	Tekniske installationer	6
3.1.3	Indvendige forhold	7
3.1.4	Brand og sikring	8
3.1.5	Udvendige forhold	8
3.2	Planbestemmelser og bygningsreglement	9
3.2.1	Uoverensstemmelser	9
3.2.2	Skybrud og klimasikring	9
3.2.3	Miljøvurdering	9
3.2.4	Servitutter, bestemmelser og byggelinjer	9
3.2.5	Beskyttelse, fredning og natur	9
3.2.6	Adgangsforhold og tilgængelighed	9
3.2.7	Energimærke	9
4.	Detaljeret bygningsdels gennemgang	10
4.1	Klimaskærm	11
4.2	Tekniske installationer	14
4.3	Indvendige forhold	17
4.4	Brand og sikring	19
4.5	Udvendige forhold	20
5.	Økonomi	21
5.1	Bagatelgrænse	21
5.2	Istandsættelsesarbejder	21
5.3	Anbefalede tiltag	21
6.	Afgrænsning, virkemåde og ansvarsbegrænsning	22
7.	Plantegning	23
8.	BBR	24

1. Indledning og formål

INGENIØR'NE har udfærdiget denne Tekniske Due Diligence rapport om et erhvervslejemål på Køgevej 116A i Roskilde.

Lejemålet er et erhvervslejemål udlejet til Salling Group, Netto og er anvendt til retailhandel/dagligvarebutik.

Nærværende rapport er udelukkende omhandlende erhvervslejemålet og de tekniske installationer, der er hertil hørende.

Den fysiske gennemgang omhandlede alle indvendige arealer samt tekniske installationer og anlæg i erhvervslejemålet, den udvendige tagterrasse over dele af erhvervslejemålet, facaderne mod Søndre Ringvej, Køgevej og facaderne omkring erhvervslejemålet mod gården.

Besigtigelsen omfattede ikke gennemgang af hovedtagene, andet end tagterrassen over Netto.

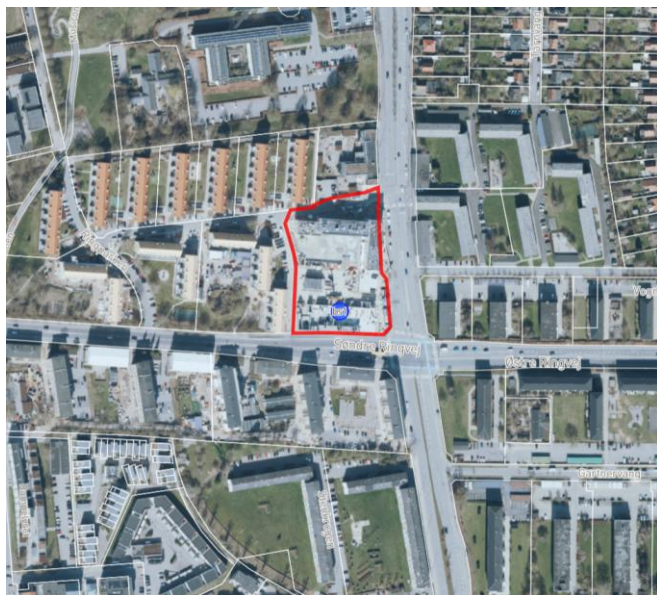
Parkeringspladser og terræn i gården samt belægning mod Søndre Ringvej og Køgevej var under etablering ved besigtigelsen, hvorfor besigtigelsen heraf blev gennemført i udførelsesfasen.

Dokumentgennemgangen omfattede granskning af det samlede byggeri for hele karrebyggeriet.

Lejemålet er en del af et større karrebyggeri og udgøres af en ejerlejlighed i stueetagen på hjørnet ved Køgevej og Søndre Ringvej.

Erhvervslejemålet har andel i vedligeholdelsesforpligtigelser til den fælles klimaskærm og udvendige arealer for hele karrebyggeriet, hertil de facader og tage, der ikke var en del af den fysiske besigtigelse.

Bygningen er nyopført hvor hovedejendommen er markeret med rød herunder:
(Bygningen er opført i 2026, hvorfor luftfoto er umiddelbart fra før udførelsesfasen)



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. vejrforhold.

2. Resumé

EJENDOMSDATA

MATR. NR.	10fø, Vestermarken, Roskilde Jorder
ADRESSE	Køgevej 116A, st, 4000 Roskilde
OPFØRT / OMBYGGET	2026 / NA
LEJEMÅLSAREAL	1.200
ANTAL ETAGER / KÆLDER	1 / 0
ANVENDELSE	Detailhandel / retail
ANTAL P-PLADSER	59*

*Der henvises i øvrigt til ejerforeningsvedtægterne mht. delt parkering

BESIGTIGELSE

BESIGTIGELSESDATO	2026.04.17
RÅDGIVER REPRÆSENTANT	Søren Schmidt Jacobsen
SÆLGERREPRÆSENTANT	Jes Petersen, SDR Ringvej ApS
ØVRIGT DELTAGENDE	Jes Lautrup, R&M Michael Poulsen, Salling
VEJRFORHOLD	15 °C, let overskyet

Ejendommen er nyligt opført med ABT-aflevering d. 2026.04.17. Mangelgennemgangen er gennemført ved visuel besigtigelse.

Fejl og mangler ifm. afleveringsforretningen er udbedret og fotodokumenteret.

Erhvervslejemålet har del i drift og vedligehold af hovedejendommen, jf. ejerforeningsvedtægternes bestemmelser. Som helhedsbetragtning, vurderes lejemålet og udvendige arealer samt facade i generel god stand. Drift- og vedligeholdelseskostninger vil være normale for nye bygninger.

For en detaljeret gennemgang henvises til afsnit 4.

3. Ejendom, plan og regulativer

3.1 Indledende bygningsbeskrivelse

Erhvervslejemålet er en del af en større bygningskarré, bestående af mindre erhverv (udover erhvervslejemålet/dagligvarebutikken) i stueetagen og bolig i øvrige etager. Den samlede ejendom er nyopført og erhvervslejemålet er udlejet til Salling Group, Netto.

Lejemålet består af selve butiksområdet, velfærdsområder som personalerum og WC samt varmt- og koldt lager.

3.1.1 Klimaskærm og statisk system

Bygningens statiske virkemåde består af præfabrikerede indervægge i beton, der er isolerede og skalmurede med gule teglsten.

Etageadskillelser virker som skivevirkende vandret og består af præfabrikerede betonelementer.

Dele af etageadskillelsen bæres af bærelinjer af præfabrikerede betonbjælker på et søjlesystem af præfabrikerede betonsøjler.

En del af lejemålet ligger under en tagterrasse, der fungerer som tag for dele af butiksområdet.

Tagopbygningen består af præfabrikerede betonelementer med trykfastisolering og tagpap.

Tagterrassen er afsluttet med kvadratiske betonfliser på flisefodder.

Fundamenter er pladsstøbte og terrændækket er støbt på trykfast isolering.

Fundamenter og terrændæk er støbt direkte på intakt bæredygtigt jordplanum eller indbygget, komprimeret sandpude.

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

Facadevinduer består af større glaspartier af 3-lagsglas i farvede aluminiumsrammer.

Tagvinduer, der er placeret over bolighederne, men indgår i den fælles drift og vedligehold af klimaskærm, 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 af fjernvarme. Lejemålet opvarmes indirekte med veksler i blandesløjfen.

Varmen i lejemålet fordeles i butiksområdet via ventilationsanlæggets varmelegemer.

Varmen i velfærdsområderne fordeles via radiatorer.

Vindfanget er suppleret med et varmetæppe.

Lejemålet er forsynet med et større ventilationsanlæg, der er placeret på et indskudt dæk i det varme lager.

Ventilationsanlægget giver luftskifte i hele lejemålet og fungerer som varmegiver via varmelegeme tilsluttet fjernvarme.

Velfærdsområderne er ydermere tilsluttet med et særskilt processugsanlæg.

Brugsvand leveres direkte fra den lokale forsyning – varmt brugsvand opvarmes via veksler i blandesløjfen.

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

Spildevandsafløb er generelt i standard rustfri stål og rørføring i plast.

Kloakering for spildevand er separeret fra regnvand og ledes via udvendige spule- og samlingsbrønde til den offentlige kloakering.

Regnvand fra hovedtage ledes ad tagbrønde til regnvandsledninger via udvendige tagedløb.

Regnvand fra facader og befæstet terræn ledes til regnvandsledninger via riste og brønde.

Regnvand fra tagterrassen over den ene del af butiksområdet ledes af langsgående render via tagbrønde til samlebrønde for regnvand via indvendige faldstammer.

Regnvand og spildevand er separeret.

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

Den indvendige belysning fremstår som LED armaturer, der er indbygget som del af det nedhængte loft i velfærdsområderne og som nedstroppede armaturer i det resterende arealer.

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 består generelt af keramiske klinker dog består gulvet i kontor af tæppefliser og gulv i det uopvarmede lager består af støvbundet beton.

Lejemålets indvendige døre er malede pladedøre og skydedøre i stål, skydedøren i vindfang og flaskeautomat er glas. Porte mellem det varme lager og butiksområdet er en foldeport. Adgang mellem det varme lager og det kolde lager er en hængslet dobbeltdør i stål tilsluttet AB DL.

Som vareindlevering til det kolde lager er der monteret en standard ledhejseport.

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. Flugtveje er markeret med synlige flugtsvejsskilte

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

Lejemålet 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

De udvendige fællesarealer er en del af den fælles drifts- og vedligeholdelsesforpligtigelse. Der henvises til ejerforeningsvedtægterne.

Mod Køgevej består de befæstede arealer af gangarealer og fortov af kvadratiske fliser og Chaussesten. Mod gården er arealet belagt med asfalt.

Til lejemålet er der tilknyttet en brugsret til i alt 59 parkeringspladser på terræn i gården.

Herunder er der i alt 4 ladestandere og 2 handikapparkeringspladser. For en beskrivelse af brugsretten til parkeringspladserne henvises til ejerforeningsvedtægterne.

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 Roskilde og er underlagt lokalplan 672 delområde A.

3.2.1 Uoverensstemmelser

Der er ingen uoverensstemmelser.

3.2.2 Skybrud og klimasikring

Ejendommen er opført relativt højt og ifm. en naturlig skråning. Der kunne ikke registreres udfordringer med vandindtrængen ved besigtigelsen.

3.2.3 Miljøvurdering

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

Der er ifm. byggemodningen registreret enkelte områder med forurennet 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

Til området er der påtegnet i alt 30 servitutter.

Ingen af servitutter er i modstrid med opførelse eller anvendelse af erhvervslejemålet.

3.2.5 Beskyttelse, fredning og natur

Området hvori bygningen er opført, ligger inden for byzone, kystnære områder samt område for grundvandsbeskyttelse.

Ingen af ovenstående har indvirkning på erhvervslejemålets daglige drift eller anvendelse.

3.2.6 Adgangsforhold og tilgængelighed

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

Der er i alt 59 parkeringspladser, hvoraf 2 er HCP-pladser og 4 er med ladestander.

3.2.7 Energimærke

Køgevej 116A, st, 4400 Roskilde er jf. BBR anvendt til detailhandel med anvendelseskode 322, hvilket betyder, at ejendommen er indbefattet af Energistyrelsens lovpligtige krav om energimærkning.

Der findes én samlet energimærkning for hele ejendommen inkl. boliger.

Det samlet energimærke er indplaceret til A₂₀₂₀.

Energimærkningen er gældende til d. 28. maj 2036.

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 vedligeholdssarbejder.
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

Tagkonstruktionen er opbygget med to lag tagpap og trykfast isolering på præfabrikerede huldækelementer af beton.

På tagterrassen over dele af butiksområdet er tagopbygningen den samme. Dog er tagterrassen belagt med betonfliser på fødder.

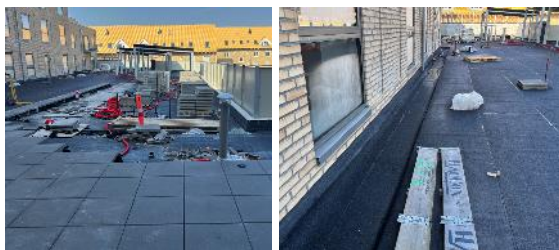
Foto fra udførelsesperiode.

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

Facaden består af præfabrikerede betonelementer, der er isolerede og skalmurede med gule teglsten. Facaden er opdelt med dilatationsfuger.

Facaden fremstår med udspring og recesser.

Store dele af facaden i stueetagen består af større glaspartier - se afsnit herfor.

Ved bærende søjler mellem vinduespartier, fremstår facaden med isolering og let beklædning af farvet aluminium.

Der kunne registreres enkelte saltudtræk i teglfacader. Dette er normalt forekommende for nyopførte skalmurede facader. Såfremt det ikke aftager af sig selv inden, skal dette registreres ved 1-årsgennemgangen.

Der anbefales ingen aktion ifm. afleveringsforretningen.

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

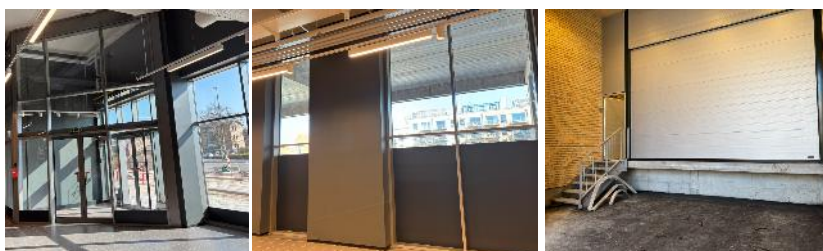
De større glas partier i facaden er 3-lagsglas i aluminiums-systemrammer. Flugtvejsdøre til det fri er 3-lagsglas i aluminiumsrammer. Øvrige facadedøre fremstår som glatte, indfarvede ståldøre. Skydedøre i vindfang og ved flaskeautomat er af glas. Porten ved vareindleveringen til det uopvarmede lager er en standard ledhejseport.

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 og er aftrappede ifm. den naturlige terrænstigning. Fundamenter fremstår intakte og der kunne ikke registreres afvigelser i øvrige bygningsdele. Sokler fremstår som pudsede letklinkerblokke.

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

Terrændækket er in-situ støbte, armerede betondæk på trykfast isolering.

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

For foto henvises der til *Indvendige arealer, gulve*.

4.2

Tekniske installationer

Varmeinstallation

Materiale og opbygning

Ejendommen opvarmes via fjernvarme.

Erhvervslejemålet er tilsluttet indirekte fjernvarme med veksler i blandesløjen ved tilslutningen.

Varmen fordeles i butik og det opvarmede lager via ventilationsanlæggets varmelegeme, der er etableret med varmegenvinding.

Velfærdsområderne opvarmes via radiatorer og vindfanget er suppleret med et varmetæppe.

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



Regnvand

Materiale og opbygning

Regnvand fra ejendommens primære tage ledes til regnvandskloakeringen via tagbrønde og udvendige faldstammer.

Regnvand fra tagterrassen over den ene del af butiksområdet, ledes til regnvandskloakeringen ad skotrender under belægningen via tagbrønde og indvendige faldstammer.

Regnvand fra facade og befæstede arealer ledes til regnvandskloakering via punkt- og linjedræn i terræn.

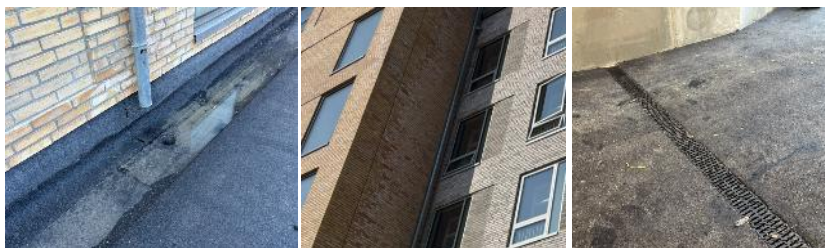
Regnvand er separeret fra spildevand.

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



Ventilation og køl

Materiale og opbygning

Erhvervslejemålet er forsynet med et større ventilationsanlæg på det indskudte dæk i det varme lager. Ventilationsanlægget er etableret med varmelegeme og varmegenvinding, hvor varmen fordeles med fast og synlig rørføring. Der er etableret et mindre ventilationsanlæg til proceshåndtering i velfærdsområderne og i ventilationsrummet. Erhvervslejemålet er ikke forsynet med køl. Montrekøl er placeret i det kolde lager og driftes 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



Spildevand og sanitet

Materiale og opbygning

Der er i vådrum etableret gulvfløb som standardinstallationer af rustfrit stål og rørføring i plast. Sanitet består af kummer og vaske af glaseret porcelæn. Udslagsvasken i det varme lager er af stål. Spildevandsledninger løber under terræn og terrændæk og er separeret fra regnvand.

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



Brugsvand

Materiale og opbygning

Brugsvand leveres fra den lokale leverandør.

Det kolde brugsvand fordeles direkte og det varme brugsvand fordeles via veksler i blandesløjfen.

Brugsvandsinstallationer består af forkromede 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



Elektricitet

Materiale og opbygning

Elektricitet forsynes af den lokale elleverandør via central tilslutning i erhvervslejemålets hovedtavle.

Belysning er nedstropperede lysarmaturer med LED i butiks- og lagerområder.

Belysning i velfærdsområderne består af faste lysarmaturer med LED i det nedhængte loft.

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



4.3

Indvendige forhold

Indvendige døre

Materiale og opbygning

Indvendige døre er generelt glatte, malede døre, der overholder krav jf. BSR.

Dør mellem koldt og varmt lager er en ståldør, der er klassificerede som facadedør, tilsluttet ABDL.

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



Indvendige vægge

Materiale og opbygning

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

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



Lofter

Materiale og opbygning

Lofter fremstår i butik og lager som synlige konstruktioner.

Lofter i velfærdsområder fremstår som nedhængte lofter af kvadratiske mineraluld i skinnesystem.

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



Gulve

Materiale og opbygning

Gulve fremstår af keramiske klinker i hele lejemålet med undtagelse af kontorarealer, hvor gulve fremstår med tæppefliser og i det uopvarmede lager, hvor gulve fremstår med støvbundet beton

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



4.4

Brand og sikring

Passiv brandsikring

Materiale og opbygning

Den passive brandsikring sker ved strategisk opdeling ejendommen i brandceller og -sektioner, tætninger og brandspjæld ved gennemføringer samt ved tydelig skiltning af flugtveje.

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



Aktiv brandsikring

Materiale og opbygning

Den aktive brandsikring består af automatisk dørlukning (ABDL)

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

Udvendige arealer

Materiale og opbygning

De udvendige arealer er mod vejen befæstede med kvadratiske betonfliser opdelt med chaussesten.
Mod gården er terrænet belagt med asfalt.

Foto er fra anlægsfasen.

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



5. Økonomi

I nærværende afsnit beskrives de økonomiske konklusioner for gennemgangen af Ejendommen

Istandsættelsesarbejder og anbefalede tiltag er angivet ud fra Byggeomkostningsindeks for boliger 4. kvrt. 2025 til indeks 119,3. (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.

Der er for nærværende ejendom ingen anbefaling om istandsættelsesarbejder.

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 Køgevej 116A, st. 4000 Roskilde den 17. april 2026.

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.

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 Jonas Frøslev, Blue Capital.

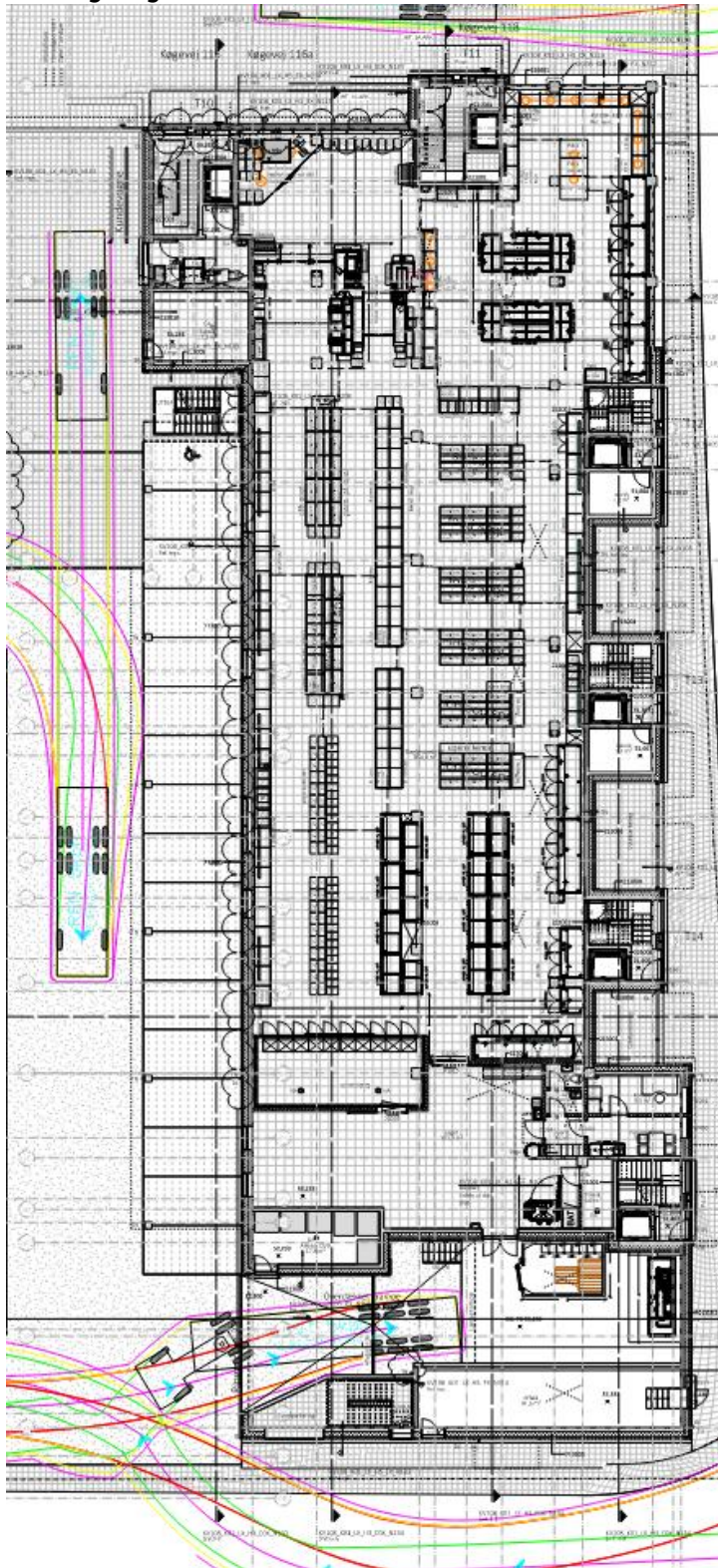
Nærværende rapport er udarbejdet af INGENIØR'NE udelukkende til brug for K/S Roskilde, Køgevej-Ringparken.

Rapporten i brudstykker eller i sin helhed må ikke anvendes af andre end K/S Roskilde, Køgevej-Ringparken, 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. **Plantegning**



8. BBR



Roskilde Kommune
Miljø og Byggesag, Ejendomsdata

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

BBR-meddelelse

Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 100625673

Udskriftsdato: 24.08.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: retindbbr@roskilde.dk eller tlf. 46 31 30 00.

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.): 100625673, Ejerlejlighedsnummer: 1

Moderejendoms ejendomsnummer (BFE-nr.): 5308357

Ejendommen består af: 2 enheder

Tinglyst areal fra Matriklen: 1200 m²

Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 265-4357

Oplysninger om ejerlejlighed

Enhed: Køgevej 116A

Enhedens anvendelse: Enhed til detailhandel (kode 322)

Køkkenforhold: Ingen fast kogeinstallation (kode H)

Enhedens samlede areal:	1200 m²	Antal vandskylende toiletter:	1
heraf Enhedens boligareal:	0 m²		
heraf Enhedens erhvervsareal:	1200 m²		
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		
Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret			

Enhed: Ringparken 23, st

Enhedens anvendelse: Enhed til lager (kode 323)

Køkkenforhold: Ingen fast kogeinstallation (kode H)

Enhedens samlede areal:	75 m ²
heraf Enhedens boligareal:	0 m ²
heraf Enhedens erhvervsareal:	75 m ²
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m ²

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Oplysninger om bygning tilknyttet ejerlejlighed

Bygning 1

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

Opførelsesår: 2026

Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret

Antal etager: 6

BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 100625673

Udskriftsdato: 24.08.2026

Side 1 af 5

Beliggenhed

Adresse: Ringparken 1, 4000 Roskilde

Matrikelnummer: 10f0, Ejerlavsnavn: Vestermarken, Roskilde Jorder (ejerlavskode 2000355)

Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Mursten (kode 1)

Tagdækningsmateriale: Tagpap med lille hældning (kode 1)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Arealer i grundplan

Bebygget areal: 3005 m²

Overdækket areal: 66 m²

Øvrige oplysninger

Byggeskadeforsikringsselskab: Ingen byggeskadeforsikring (kode 0)

Omfattet af byggeskadeforsikring: Bygningen er opført som selvbyg (kode 11)

BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 100625673

Udskriftsdato: 24.08.2026

Side 2 af 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.): 100625673

Udskriftsdato: 24.08.2026

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 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 ene 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 toiletstue (wc'er), der er i en bolig.

Antal værelser

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

BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 100625673

Udskriftsdato: 24.08.2026

Side 4 af 5

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 moderegjendommens 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 bygge Lovgivningens 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.

BBR-meddelelse

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 100625673

Udskriftsdato: 24.08.2026

Side 5 af 5

