KJØLHEDE

Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Statsaut. ejendomsmægler MDE

VURDERINGSFORRETNING

VEDRØRENDE



EJENDOMMEN

MATR. NR. 2912 og 2913

UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN

Beliggende:

Århusgade 23-27/Randersgade 55

2100 København Ø

Strandvejen 138 A
2900 Hellerup
www.kjoelhede.dk

Telefon +45 39 40 19 05
E-mail: bente@kjoelhede.dk

40 års erfaring i vurdering og salg
af erhvervs- og beboelsejendomme
samt hoteller

Valuarvurdering af
andelsboligejendomme

VURDERINGSFORRETNING

INDHOLDSFORTEGNELSE

01. Rekvirent

02. Valuar

03. Vurderingsobjekt

04. Adkomstforhold

05. Vurderingsformål

06. Vurderingstema

07. Dokumenter og bilag

08. Indhentede oplysninger

09. Specifikationer

09.01 art og anvendelse
09.02 areal
09.03 BBR-oplysninger
09.04 offentlig ejendomsvurdering
09.05 vandforsyning og - afledning
09.06 elforsyning og - installation
09.07 energimæssige forhold
09.08 forsikringsforhold
09.09 kommune
09.10 lokalplanforhold
09.11 byrder og servitutter
09.12 pantehæftelser
09.13 kontraktforhold
09.14 regnskabsforhold
09.15 miljøforhold

10. Besigtigelse

11. Beskrivelse

12. Besvarelse

13. Forudsætninger

14. Habilitetserklæring

15. Copyright

16. Fremsendelse

17. Datering og underskrift

01. REKVIRENT

Andelsboligforeningen Århusgade 23-27/Randersgade 55
v/ andelsboligforeningens administrator
By & Bolig Administration A/S
Ramsingvej 7, bygn. SA-1.
2500 Valby

02. VALUAR

Ejendomsmægler MDE og Valuar
Bente Kjølhede
Strandvejen 138 A.
2900 Hellerup
Journal nr. CDV 1047/18022018/B-0885

03. VURDERINGSOBJEKT

Boligejendom.

04. ADKOMSTFORHOLD

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

05. VURDERINGSFORMÅL

Til brug for fastlæggelse af andelskronen skal der foretages en vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jfr. lov om Andelsboligforeninger §5 stk. 2, b.

06. VURDERINGSTEMA

Der ønskes en vurdering af ejendommens kontante handelsværdi pr. 31. december 2017.

07. DOKUMENTER OG BILAG

Vi har fra andelsboligforeningens administrator, By & Bolig Administration A/S modtaget nedennævnte dokumenter:

Udkast til årsrapport for 2017

Udkast til revisionsprotokollat af 31. januar 2018 vedr. regnskabsåret 2017
Udkast til opgørelse over skattepligtig indkomst for indkomståret 2017
Lejerfortegnelse

Vi har fra andelsboligforeningens hjemmeside, www.nemonline.nu/a-b-arhusgade-23-27, printet nedennævnte dokumenter:

Årsrapport for 2016 (38. regnskabsår)
Budget for 2017
Referat af ordinær generalforsamling afholdt 20. april 2017
Ejendomsvurdering 2012
Kommunal ejendomsskat 2017
Bygningsforsikringspolice
Energimærke
Vedtægter for Andelsboligforeningen
Husorden for Andelsboligforeningen

08. INDHENTEDE OPLYSNINGER

Tingbogsattest
BBR-meddelelse

09. SPECIFIKATIONER

09.01 Art og anvendelse

Beboelsesejendom med 36 beboelseslejligheder.

09.02 Grundareal

Areal ifølge tingbogsattest:

Matr. nr. 2912	Grundareal	508 m2
Matr. nr. 2913	Grundareal	315 m2

09.03 BBR-oplysninger

Bygning nr. 1 – Randersgade 55 og Århusgade 27
Bygningen er opført i 1900, væsentlig ombygning 1998.
Antal boliger med køkken 20, antal boliger uden køkken 3.

Ydervægge mursten, fibercement tagdækning.

Bebygget areal	280 m2
Samlet bygningsareal	1.424 m2
Samlet beboelsesareal	1.477 m2
Samlet kælderareal	280 m2
Samlet areal af tagetage	148 m2

Udnyttet areal af tagetage	148 m2
Samlet erhvervsareal	57 m2

Antal etager: 5

Varmeinstallation: Fjernvarme/centralvarmesystem.

Bygning nr. 2 – Århusgade 23-25
Bygningen er opført i 1909, væsentlig ombygning 1998.
Antal boliger med køkken 16, antal boliger uden køkken 4.

Ydervægge mursten, fibercement tagdækning.

Bebygget areal	210 m2
Samlet bygningsareal	1.026 m2
Samlet beboelsesareal	931 m2
Samlet kælderareal	210 m2
Samlet areal af tagetage	64 m2
Udnyttet areal af tagetage	64 m2
Samlet erhvervsareal	153 m2

Antal etager: 5

Varmeinstallation: Fjernvarme/centralvarmesystem.

Bygning nr. 3 – Århusgade 27A
Bygningen er opført i 1910

Ydervægge mursten, fibercement tagdækning.

Bebygget areal	85 m2
Samlet bygningsareal	170 m2
Samlet erhvervsareal	162 m2

Antal etager: 2

Varmeinstallation: Fjernvarme/centralvarmesystem.

Der henvises til vedhæftede BBR-Meddelelse vedrørende lejlighedernes beliggenhed og størrelse.

09.04 Offentlig ejendomsvurdering

Ejendomsvurdering 2016	
Ejendomsværdi	kr. 41.500.000
Grundværdi	kr. 4.097.300

09.05 Vandforsyning og - afledning

Alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

09.06 Elforsyning og - installation

Københavns Energiforsyning - HOFOR
Moderne installationer i ejendommen

09.07 Energimæssige forhold

Energimærkning af 23. april 2010. Gyldigt 10 år. Energiforbrug D.

09.08 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret i Alm. Brand Forsikring A/S, Ny Østergade 9, 4000 Roskilde.
Police nr. 038 089 730.
Forsikringsdækning: Bygningsbrand, svampe-og insektskader mv.

09.09 Kommune

Københavns Kommune.

09.10 Lokalplanforhold

Ingen tinglyst.

09.11 Byrder og servitutter

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

09.12 Pantehæftelser

Der tages ikke hensyn til prioriteter i ejendommen, idet disse forudses indfriet i forbindelse med salg.

09.13 Kontraktforhold

Ingen tinglyst.

09.14 Regnskabsforhold

Der er modtaget årsrapport for 2016
Samt budget for 2017

09.15 miljøforhold

Jordforurening efter jordforureningsloven ikke tinglyst på ejendommen.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jfr. Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenet, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

10. BESIGTIGELSE

Ejendommen blev besigtiget den 6. marts 2018 kl. 11.00 sammen med bestyrelsesmedlem Heidi V. Sørensen, der fremviste ejendommen for valuar Bente Kjølhede. Ejendommen blev gennemgået og spørgsmål fra valuaren besvaret. 2 lejligheder blev besigtiget. Gennemgangen havde ikke karakter af byggeteknisk gennemgang.

11. BESKRIVELSE

Velbeliggende beboelses- og erhvervsejendom opført 1900 i røde mursten mod Århusgade og Randersgade med pudset underfacade, pudset facade mod gård. Tag af naturskiffer. Termoruder.
Ejendommen er udstyret med centralvarme, fjernvarmeanlæg. Pæne for- og bagtrapper. Der er anlagt aflukket gårdmiljø med mulighed for ophold for børn og voksne. Cykelparkering. Der er fælles vaskeri i kælder, cykel kælder, fyrrum, pulterrum, og mange disponible rum.

Baghus/fælleshus, med pudset facade og tagbelægning og tagpap, har bestyrelseslokale, køkken og opholdsrum. Toilet. Stuen og underetagen er udlejet til tøjbutik. Loftsrum.

Der er kabel TV. Dørtelefon og postkasser i port.

Ejendommen består af 36 lejligheder og 8 klubværelser.
En standard lejlighed har elementkøkken, toilet med brus, plankegulve og stuklofter.

4 klubværelser har direkte adgang til fælles køkken og toilet. 4 klubværelser har ikke direkte adgang til køkken grundet brandvæg på loftet. Der er depotrum i samme etage.

12. BESVARELSE

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger, kan jeg efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema således:

Ejendommens kontante handelsværdi pr. 31. december 2017 vurderes til:

kr. 68.000.000,00

skriver sekstiotte millioner kroner 00/100

Det er forudsat, at prioriteterne i ejendommen indfries.

Værdien er fastsat under hensyntagen til ejendommens gode vedligeholdelses-stand, herunder de foretagne fælles forbedringer samt ejendommens gode beliggenhed.

Der er kalkuleret med en salgspris på kr. 25.000- pr. m² etageareal i forhus og kr. 15.000,- pr. m2 i baghuset.

Huslejen pr. m2 beboelsesareal er fastsat til kr. 783,41,-. Huslejen pr. m2 erhvervsareal er fastsat til kr. 1.200,- for tøjbutikken og frisøren. Huslejen pr. m2 erhvervsareal er fastsat til kr. 2.500,- for pizzariaet. Huslejen pr. m2 erhvervsareal for baghuset er fastsat til kr. 500,-.

Driftsoverskud til forrentning kr. 1.491.751,-

Egenkapitalforrentning 2,2 %

Der gøres opmærksom på, at en ejendomsinvestor ved renovering af en ledig lejlighed kan opnå en væsentlig større husleje.

Endvidere skal bemærkes, at såfremt andelsboligforeningen har modtaget offentlig støtte, må en investor/andelsboligforeningen ved ændret status af ejendommen påregne, at skulle tilbagebetale enhver form for offentlig støtte.

13. FORUDSÆTNINGER

Det er en forudsætning for vurderingen:

- at der foreligger bygningsattest på ejendommen
- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- at der foretages sædvanlig refusion, herunder deposita og forudbetalt leje
- at evt. momsreguleringsforpligtelse medfølger ejendommen uden særskilt vederlag, ved tiltrædelse af sædvanlig erklæring overfor Skattestyrelsen
- at der ikke foreligger aftaler med lejere, skriftlige eller mundtlige som er mig ubekendt

14. HABILITETSERKLÆRING

Nærværende besvarelse er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og jeg kan erklære:

- at jeg ikke har nogen interesse i objektet udover denne vurderingsforretning, der vederlægges mig af rekvirenten.

- at jeg har udført vurderingsforretningen i henhold til Dansk Ejendomsmæglerforenings normer.

- at nærværende vurdering er foretaget ud fra vort kendskab til omsætning af denne type ejendom og i øvrigt ud fra vort bedste skøn og overbevisning. Der tages forbehold for, at myndigheder og andre, kan have en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen end vor. Opmærksomheden henledes derfor på, at vi ikke er ansvarlige for tab m.v. som skyldes, at myndigheder og andre, ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

15. COPYRIGHT

Nærværende vurderingsforretning kan ikke uden mit skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives, helt eller i uddrag.

16. FREMSENDELSE

Et eksemplar af vurderingsforretningen med tingbogsattest, BBR-Meddelelse, Rentabilitetsberegning og Sammenlignelige Ejendomme er fremsendt til:

Andelsboligforeningen Århusgade 23-27/Randersgade 55
v/ Bestyrelsesformand Jacob Louis Hygom
Århusgade 27, 2.th.
2100 København Ø

og

Andelsboligforeningens administrator
By & Bolig Administration A/S
Ramsingvej 7, bygn. SA-1.
2500 Valby
Att.: Adm. direktør Birgit Kornum

Et eksemplar er i valuarens besiddelse

17. DATERING OG UNDERSKRIFT

Hellerup, den 15. marts 2018

Bente Kjølhede
Ejendomsmægler MDE og Valuar

Fotos af ejendommen









Tingbogsattest

Udskrevet: 28.02.2018 09:48:18

Ejendom:

Adresse: Århusgade 23
2100 København Ø

BFE-nummer: 6019740

Appr.dato: 15.03.1968
Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer: 2912
Areal: 508 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokument type: Skøde
Dato/løbenummer: 30.07.1976-18650-01

Også tinglyst på:

Antal: 1

Adkomsthavere:

Navn: Andelsboligforeningen Århusgade 23-27 m.fl.
Cvr-nr.: 28993447
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købssum: 960.000 DKK
Købesum i alt: 960.000 DKK

Dato for overtagelse:

30.07.1976

Tillægstekst:

Tillægstekst
Tillige anden ejendom

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	10.11.2004-163138-01
Prioritet:	9
Dokument type:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	1.081.000 DKK
Rente:	ktl

Også tinglyst på:

Antal:	1

Kreditorer:

Navn:	Nykredit Realkredit A/S
Cvr-nr.:	12719280

Tillægstekst:

Tillægstekst
Tillige anden ejendom

Dokument:

Dato/løbenummer:	24.03.2011-1002347762
Prioritet:	10
Dokument type:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	1.339.000 DKK
Rentesats:	2,135 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning

Også tinglyst på:

Antal:	1

Kreditorer:

Navn:	NYKREDIT REALKREDIT A/S
Cvr-nr.:	12719280

Debitorer:

Navn:	Andelsboligforeningen Århusgade 23-27 m.fl.
Cvr-nr.:	28993447

Dokument:

Dato/løbenummer:	25.06.2015-1006502110
Prioritet:	11
Dokument type:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	8.454.000 DKK
Rentesats:	2,886 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed

Også tinglyst på:

Antal:	1

Kreditorer:

Navn:	NYKREDIT REALKREDIT A/S
Cvr-nr.:	12719280

Debitorer:

Navn:	Andelsboligforeningen Århusgade 23-27 m.fl.
Cvr-nr.:	28993447

Dokument:

Dato/løbenummer:	16.09.1976-22961-01
Prioritet:	12
Dokument type:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.700.000 DKK
Rente:	var

Senest påtegnet:

Dato:	22.07.2015 16:03:01

Også tinglyst på:

Antal:	1

Kreditorer:

Navn:	Andelsboligforeningen Århusgade 23-27 m.fl.
Cvr-nr.:	28993447

Meddelelseshavere:

Navn: Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank AB (publ), Sverige
Cvr-nr.: 25992180

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:
Navn: Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank AB (publ), Sverige
Strandgade 3
1401 København K
Cvr-nr.: 25992180

Tillægstekst:

Tillægstekst
Tillige anden ejendom

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 19.06.2013-1004617174
Prioritet: 13
Hovedstol: 27.000 DKK

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 18.12.1899-934128-01
Prioritet: 1
Dokument type: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om afgivelse af areal til vej

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.09.1900-934129-01
Prioritet: 2
Dokument type: Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.08.1914-934130-01
Prioritet: 3
Dokument type: Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 03.07.1930-2055-01
Prioritet: 4
Dokument type: Servitut

Færdsel:

Vejret

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om færdselsret mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 03.07.1930-2056-01
Prioritet: 5
Dokument type: Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 14.08.1940-1919-01
Prioritet: 6
Dokument type: Servitut

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Dokument:

Dato/løbenummer:	23.01.1995-934131-01
Prioritet:	7
Dokument type:	Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme mv, akt F 13 I

Dokument:

Dato/løbenummer:	15.03.2004-38218-01
Prioritet:	8
Dokument type:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	1

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dom om fælles afledning af drænvand mv.

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	41.500.000 DKK
Grundværdi:	4.097.300 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2016
Kommunekode:	0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	688135

Indskannet akt:

Akt nr:	1_E-II_603

Tingbogsattest

Udskrevet:	28.02.2018 09:49:24

Ejendom:

Adresse:	Århusgade 23 2100 København Ø
BFE-nummer:	6019741
Appr.dato:	17.07.1917
Landsejerlav:	Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer:	2913
Areal:	315 m2
Heraf vej:	0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokument type:	Skøde
Dato/løbenummer:	30.07.1976-18650-01

Også tinglyst på:

Antal:	1

Adkomsthavere:

Navn:	Andelsboligforeningen Århusgade 23-27 m.fl.
Cvr-nr.:	28993447
Ejerandel:	1 / 1

Købesum:

Kontant købssum:	960.000 DKK
Købesum i alt:	960.000 DKK

Dato for overtagelse:

30.07.1976

Tillægstekst:

Tillægstekst
Tillige anden ejendom

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	10.11.2004-163138-01
Prioritet:	7
Dokument type:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	1.081.000 DKK
Rente:	ktl

Også tinglyst på:

Antal:	1

Kreditorer:

Navn:	Nykredit Realkredit A/S
Cvr-nr.:	12719280

Tillægstekst:

Tillægstekst
Tillige anden ejendom

Dokument:

Dato/løbenummer:	24.03.2011-1002347762
Prioritet:	8
Dokument type:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	1.339.000 DKK
Rentesats:	2,135 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning

Også tinglyst på:

Antal:	1

Kreditorer:

Navn:	NYKREDIT REALKREDIT A/S
Cvr-nr.:	12719280

Debitorer:

Navn:	Andelsboligforeningen Århusgade 23-27 m.fl.
Cvr-nr.:	28993447

Dokument:

Dato/løbenummer:	25.06.2015-1006502110
Prioritet:	9
Dokument type:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	8.454.000 DKK
Rentesats:	2,886 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed

Også tinglyst på:

Antal:	1

Kreditorer:

Navn:	NYKREDIT REALKREDIT A/S
Cvr-nr.:	12719280

Debitorer:

Navn:	Andelsboligforeningen Århusgade 23-27 m.fl.
Cvr-nr.:	28993447

Dokument:

Dato/løbenummer:	16.09.1976-22961-01
Prioritet:	10
Dokument type:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.700.000 DKK
Rente:	var

Senest påtegnet:

Dato:	22.07.2015 16:03:01

Også tinglyst på:

Antal:	1

Kreditorer:

Navn:	Andelsboligforeningen Århusgade 23-27 m.fl.
Cvr-nr.:	28993447

Meddelelseshavere:

Navn: Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank AB (publ), Sverige
Cvr-nr.: 25992180

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:
Navn: Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank AB (publ), Sverige
Strandgade 3
1401 København K
Cvr-nr.: 25992180

Tillægstekst:

Tillægstekst
Tillige anden ejendom

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 19.06.2013-1004617174
Prioritet: 11
Hovedstol: 27.000 DKK

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.09.1900-934133-01
Prioritet: 1
Dokument type: Servitut

Akt nr: 1_E-II_603

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer:	27.08.1930-3007-01
Prioritet:	2
Dokument type:	Servitut
Akt nr:	1_E-II_306

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer:	25.09.1930-3653-01
Prioritet:	3
Dokument type:	Servitut
Akt nr:	1_E-II_603

Færdsel:

Vejret

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om færdselsret mv

Dokument:

Dato/løbenummer:	23.01.1995-934134-01
Prioritet:	4
Dokument type:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	2
Akt nr:	1_F-I_13

Tekniske anlæg:

El / vand / varme / gas

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I

Dokument:

Dato/løbenummer:	11.05.2000-48027-01
Prioritet:	5
Dokument type:	Servitut

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Dokument:

Dato/løbenummer:	15.03.2004-38218-01
Prioritet:	6
Dokument type:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	1

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dom om fælles afledning af drænvand mv.

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	41.500.000 DKK
Grundværdi:	4.097.300 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2016
Kommunekode:	0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	688135

Indskannet akt:

Akt nr:	1_D-II_608

Københavns Kommune
Byens Anvendelse, BBR

Afsender
Københavns Kommune , Byens Anvendelse, BBR
postboks 416 , 1504 København V

BBR-Meddelelse
(Udskrift af oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret)

Kommune nr.:	Ejendoms nr.:	Udskrift dato:
101	688135	28-02-2018

Ejendommens beliggenhed:
Århusgade 23 (Vejkode: 8696), 2100 København Ø

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen BBR@tmf.kk.dk eller telefonnr

Oplysninger om grunde

Adresse: Århusgade 23 (vejkode: 8696), 2100 København Ø
Ejerforhold: Privat andelsboligforening

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Matrikelnr.	Ejerlav
2913	UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN

Adresse: Århusgade 23 (vejkode: 8696), 2100 København Ø
Ejerforhold: Privat andelsboligforening

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Matrikelnr.	Ejerlav
2912	UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1
Adresse: Randersgade 55 (vejkode: 5716), 2100 København Ø

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

Matrikelnr.: 2912
Landsejerlavsnavn: UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN
Opførelsesår: 1900
Til-/ombygningsår: 1998
Antal etager u. kælder & tagetage: 5
Antal boliger med køkken: 20
Antal boliger uden køkken: 3

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækningsmateriale: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit)

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	280	Samlet bygningsareal	1424	Samlet boligareal	1477
Heraf affaldsrum i terrænniveau	0	Heraf udvendig efterisolering	0	Heraf beboelse i kælder	0
Heraf indbygget garage	0	Samlet kælderareal	280	Samlet erhvervsareal	57
Heraf indbygget carport	0	Heraf kælderareal < 1.25m	280	Samlet adgangsareal i bygningen	0
Heraf indbygget udhus	0	Samlet tagetageareal	148	Areal, der hverken benyttes til bolig eller erhverv	0
Heraf indbygget udestue	0	Heraf udnyttet tagetage	148		
Overdækning (ikke del af bebygget areal)	0	Samlet areal af lukkede overdækninger på bygningen	0	Antal etager u. kælder & tagetage	5
				Samlet areal af åbne overdækninger på bygningen	0

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Bemærkninger for bygning

BRANDSIKRING 1900 FÆRDIGMELDT 140886

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fælles areal / åben altan, tagterasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue / Åben overdækning	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
Århusgade 27 (vejkode: 8696), 2100 København Ø							
Etage: st Side/Dør: th	0 / 0	0	0 / 57 / 0	0 / 0	2 / 2	1 / 1	JA (E*)
Detailhandel m.v. (Anvendelseskode: 330)							
Bemærkninger for Enheden							
SAMB MED ÅRHUSGADE 27 A ST							
Etage: st Side/Dør: tv	0 / 0	0	58 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	0	90 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1 Side/Dør: tv	0 / 0	0	80 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2 Side/Dør: th	0 / 0	0	90 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2 Side/Dør: tv	0 / 0	0	80 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3 Side/Dør: th	0 / 0	0	90 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3 Side/Dør: tv	0 / 0	0	80 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: th	0 / 0	0	90 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: tv	0 / 0	0	80 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 5 Side/Dør: th	0 / 0	0	40 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 5 Side/Dør: tv	0 / 0	0	25 / 0 / 0	0 / 0	1 / 0	(A*) / (D*)	JA (F*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Randersgade 55 (vejkode: 5716), 2100 København Ø							
Etage: st Side/Dør: th	0 / 0	0	58 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							

Etage: st Side/Dør: tv	0 / 0	0	87 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Energioplysninger:							
Energiforsyning: 230 V el fra værk							
Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	0	58 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1 Side/Dør: tv	0 / 0	0	58 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2 Side/Dør: th	0 / 0	0	58 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2 Side/Dør: tv	0 / 0	0	58 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3 Side/Dør: th	0 / 0	0	58 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3 Side/Dør: tv	0 / 0	0	58 / 0 / 0	0 / 0	1 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: th	0 / 0	0	58 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: tv	0 / 0	0	58 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 5 Side/Dør: th	0 / 0	0	25 / 0 / 0	0 / 0	1 / 0	(A*) / (D*)	JA (F*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 5 Side/Dør: tv	0 / 0	0	40 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	(A*) / (D*)	JA (F*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							

*A: Vandskyllende toilet udenfor enheden

*B: Anden type toilet udenfor enheden eller intet toilet i forbindelse med enheden

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken (med afløb og kogeinstallation)

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Bygningsnr.: 2

Adresse: Århusgade 23 (vejkode: 8696), 2100 København Ø

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

Matrikelnr.: 2913

Landsejerlavsnavn: UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN

Opførelsesår: 1909

Til-/ombygningsår: 1998

Antal etager u. kælder & tagetage: 5

Antal boliger med køkken: 16

Antal boliger uden køkken: 4

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækningsmateriale: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit)

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	210	Samlet bygningsareal	1026	Samlet boligareal	931
Heraf affaldsrum i terrænniveau	0	Heraf udvendig efterisolering	0	Heraf beboelse i kælder	0
Heraf indbygget garage	0	Samlet kælderareal	210	Samlet erhvervsareal	153
Heraf indbygget carport	0	Heraf kælderareal < 1.25m	210	Samlet adgangsareal i bygningen	0
Heraf indbygget udhus	0	Samlet tagetageareal	64	Areal, der hverken benyttes til bolig eller erhverv	0
Heraf indbygget udestue	0	Heraf udnyttet tagetage	64		
Overdækning (ikke del af bebygget areal)	0	Samlet areal af lukkede overdækninger på bygningen	0	Antal etager u. kælder & tagetage	5
				Samlet areal af åbne overdækninger på bygningen	0

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Bemærkninger for bygning

INDRETTE FÆLLESVASKERI I KL

BRANDSIKRING 1900 FÆRDIGMELDT 140886

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fælles areal / åben altan, tagterasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue / Åben overdækning	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
Århusgade 23 (vejkode: 8696), 2100 København Ø							
Etage: st Side/Dør: th	0 / 0	0	0 / 51 / 0	0 / 0	0 / 2	1 / (D*)	JA (E*)
Detailhandel m.v. (Anvendelseskode: 330)							
Etage: st Side/Dør: tv	0 / 0	0	51 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	0	51 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1 Side/Dør: tv	0 / 0	0	51 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2 Side/Dør: th	0 / 0	0	51 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2 Side/Dør: tv	0 / 0	0	51 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3 Side/Dør: th	0 / 0	0	51 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3 Side/Dør: tv	0 / 0	0	51 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: th	0 / 0	0	51 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: tv	0 / 0	0	51 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							

Etage: 5 Side/Dør: th	0 / 0	0	16 / 0 / 0	0 / 0	1 / 0	(A*) / (D*)	NEJ (H*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 5 Side/Dør: tv	0 / 0	0	16 / 0 / 0	0 / 0	1 / 0	(A*) / (D*)	NEJ (H*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							

Århusgade 25 (vejkode: 8696), 2100 København Ø

Etage: st Side/Dør: th	0 / 0	0	0 / 51 / 0	0 / 0	0 / 2	1 / (D*)	JA (E*)
Detailhandel m.v. (Anvendelseskode: 330)							
Etage: st Side/Dør: tv	0 / 0	0	0 / 51 / 0	0 / 0	0 / 2	1 / (D*)	JA (E*)
Detailhandel m.v. (Anvendelseskode: 330)							
Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	0	102 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Bemærkninger for Enheden							
Sammenlagt Århusgade 25.1.th, 51 m2 med Århusgade 25,1.tv, 51 m2.							
Etage: 2 Side/Dør: th	0 / 0	0	51 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2 Side/Dør: tv	0 / 0	0	51 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3 Side/Dør: th	0 / 0	0	51 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3 Side/Dør: tv	0 / 0	0	51 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: th	0 / 0	0	51 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: tv	0 / 0	0	51 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 5 Side/Dør: th	0 / 0	0	16 / 0 / 0	0 / 0	1 / 0	(A*) / (D*)	NEJ (H*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 5 Side/Dør: tv	0 / 0	0	16 / 0 / 0	0 / 0	1 / 0	(A*) / (D*)	NEJ (H*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							

*A: Vandskyllende toilet udenfor enheden

*B: Anden type toilet udenfor enheden eller intet toilet i forbindelse med enheden

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken (med afløb og kogeinstallation)

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Bygningsnr.: 3

Adresse: Århusgade 27A (vejkode: 8696), 2100 København Ø

Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration (Bygningens anvendelse: 320)

Matrikelnr.: 2912
Landsejerlavsnavn: UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN
Opførelsesår: 1910
Antal etager u. kælder & tagetage: 2
Antal boliger med køkken: 0
Antal boliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)
Tagdækningsmateriale: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit)
Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Areal i grundplan	**m2**	**Areal i hele bygningen**	**m2**	**Arealanvendelse**	**m2**
Bebygget areal	85	Samlet bygningsareal	170	Samlet boligareal	0
Heraf affaldsrum i terrænniveau	0	Heraf udvendig efterisolering	0	Heraf beboelse i kælder	0
Heraf indbygget garage	0	Samlet kælderareal	0	Samlet erhvervsareal	162
Heraf indbygget carport	0	Heraf kælderareal < 1.25m	0	Samlet adgangsareal i bygningen	0
Heraf indbygget udhus	0	Samlet tagetageareal	0	Areal, der hverken benyttes til bolig	0
Heraf indbygget udestue	0	Heraf udnyttet tagetage	0	eller erhverv	
Overdækning (ikke del af bebygget areal)	0	Samlet areal af lukkede overdækninger på bygningen	0	Antal etager u. kælder & tagetage	2
				Samlet areal af åbne overdækninger på bygningen	0

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fælles areal / åben altan, tagterasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue / Åben overdækning	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
Århusgade 27A (vejkode: 8696), 2100 København Ø							
Etage: st	0 / 0	0	0 / 85 / 0	0 / 0	0 / 1	1 / (D*)	NEJ (H*)
Detailhandel m.v. (Anvendelseskode: 330)							
Bemærkninger for Enheden							
SAMBENYTTES MED ÅRHUSGADE 27 ST TH							
Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	0	0 / 50 / 0	0 / 0	0 / 2	(A*) / (D*)	JA (E*)
Kontor og liberale erhverv bortset fra offentlig administration (kontorer for advokater, rådgivende ingeniører, klinikker o.lign.) (Anvendelseskode: 350)							
Etage: 1 Side/Dør: tv	0 / 0	0	0 / 27 / 0	0 / 0	0 / 1	(A*) / (D*)	NEJ (H*)
Detailhandel m.v. (Anvendelseskode: 330)							

*A: Vandskyllende toilet udenfor enheden

*B: Anden type toilet udenfor enheden eller intet toilet i forbindelse med enheden

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

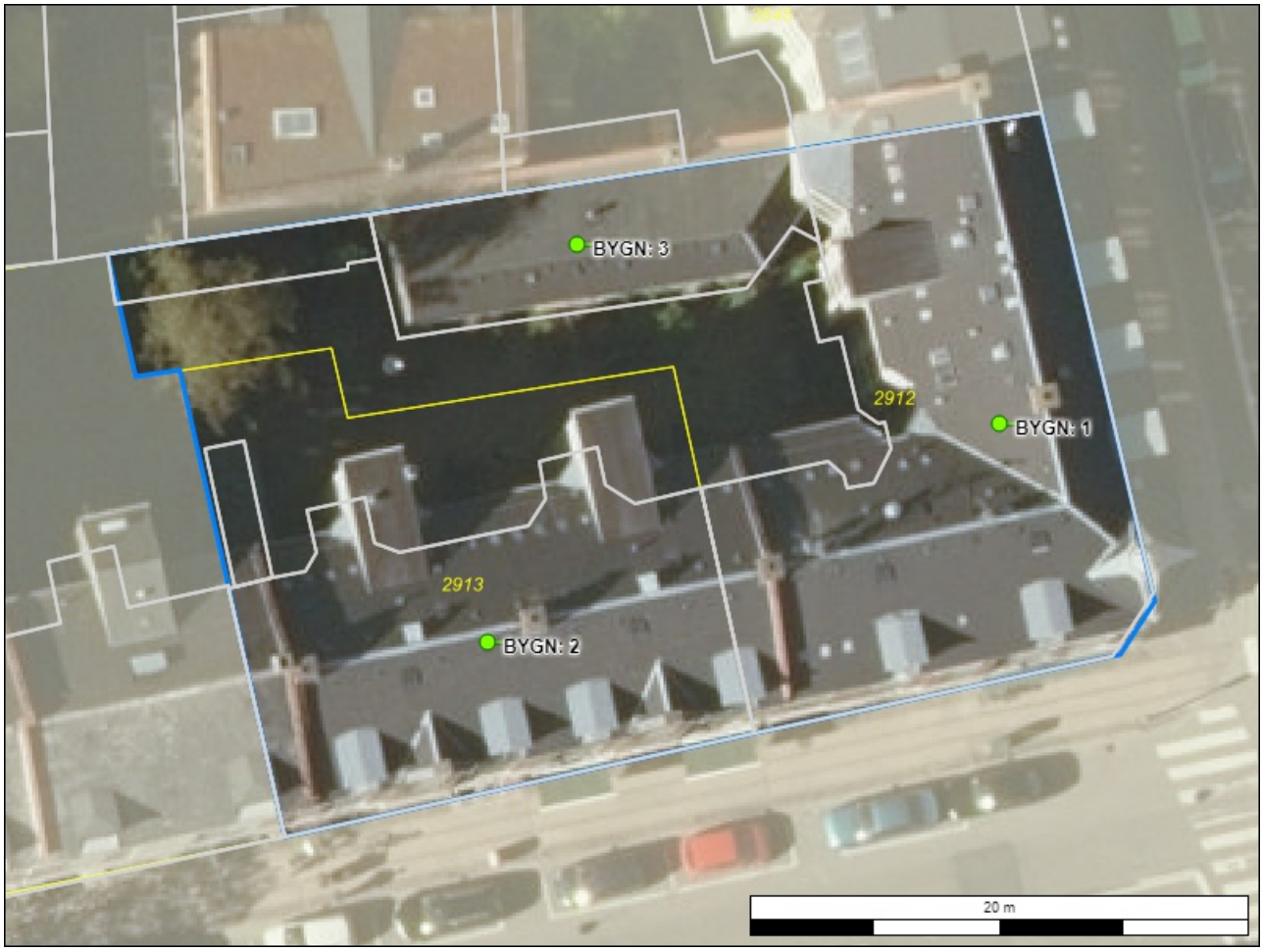
*E: Eget køkken (med afløb og kogeinstallation)

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Kortmateriale



Signaturforklaring: BYGN. = bygning.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Matrikelregistret, samt Bygnings- og Boligregistret. Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på http://kort.bbr.dk.

NB: Ejendommens afgrænsning aftegnet i kortmaterialet stammer fra Geodatastyrelsens landsdækkende matrikelkort. Matrikelkortet kan ikke afgøre et skels nøjagtige beliggenhed. Matrikelkortet er et oversigtskort, som viser de registrerede ejendomsgrænser mv., og dets nøjagtighed afhænger af, hvornår og hvordan skellene er indlagt i kortet. Der kan derfor forekomme uoverensstemmelse, når matrikelkortet sammenstilles med f.eks. ortofotos (luftfoto) eller tekniske kort. Uoverensstemmelse kan dog også skyldes andre forhold, f.eks. en hæk ikke er plantet præcis i skellet. Hvis der er tvivl om skellets beliggenhed, og dette ønskes fastlagt, kan dette alene foretages af en praktiserende landinspektør. Kortet er det nyeste offentligt tilgængelige kort fra Kortforsyningen og kan være op til 4 år gammelt.

Din pligt som ejer

Det er dit ansvar som ejer, at oplysningerne om din ejendom i BBR er korrekte. En registrering i BBR kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for, at byggeriet er lovligt i henhold til anden lovgivning. Kommunen kan give en bøde på op til 5.000 kr., hvis du ikke indberetter oplysninger til BBR, eller hvis du giver forkerte oplysninger.

Derfor er det vigtigt, at du læser din BBR meddelelse og kontrollerer om alle bygninger og anlæg på ejendommen er registreret rigtigt. Når du køber en ejendom eller ændrer på bygninger og boliger, er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne er korrekte. Indberetningspligten gælder også byggesager.

Du skal være særligt opmærksom på:
- **Opførelsesår**
- **Om- og tilbygningsår**
- **Bebygget areal**
- **Antal etager**
- **Samlet boligareal eller erhvervsareal**
- **Areal af udnyttet tagetage**
- **Areal af udestue**
- **Tagdækningsmateriale**
- **Varmeinstallation**

Omkring opførelsesår vil der nogle steder være angivet år 1000. Dette skyldes, at du ikke har givet oplysninger om opførelsesår vedrørende den pågældende bygning. Kommunen har lov til at kontrollere de oplysninger, du giver til BBR. Kontrollen kan ske ved et anmeldt besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med eksterne kilder – f.eks. folkeregistret eller ved hjælp af luftfotos.
I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

Grund
Grunden er normalt det samme som en matrikel, og er et sammenhængende stykke jord. I særlige tilfælde kan grunden bestå af flere matrikler, og en ejendom af flere grunde. Dette vil oftest være på landbrugsejendomme. På grunden registreres f.eks. oplysninger om vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning
Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. Her findes informationer om den væsentligste anvendelse af bygningen, bebygget areal, arealet af samtlige etager (samlet bygningsareal), materialer m.m.

Enhed
En enhed i BBR er betegnelsen for en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller f.eks. et erhvervslejemål. En enhed ligger altid inde i en bygning. Enfamiliehuse har typisk en boligenhed, etageboligbebyggelse har én boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger har én eller flere enheder til erhverv. En enhed har typisk sin egen selvstændige indgang. Under enheder registreres bl.a. samlet areal, areal til beboelse/erhverv samt anvendelsen.

Tekniske anlæg
Tekniske anlæg kan være olietanke, vindmøller, gylletanke, solvarmeanlæg m.m. Tekniske anlæg er som regel placeret på grunden, men kan også ligge inde i en bygning.

Arealerne på BBR-meddelelsen

Arealerne indgår i beregningen af ejendomsvurderingen, men kan også have betydning for f.eks. forsikring, realkredit- og boliglån, fjernvarmeregning m.m. Arealer skal altid måles til ydersiden af ydervæggen. Læs mere om opmåling og se vejledninger på www.bbr.dk.

Det bebyggede areal svarer normalt til stueetagens areal. I bygninger med forskudte etager opmåles det bebyggede areal som bygningens udbredelse set oppefra.

Det samlede bygningsareal opgøres som arealet af samtlige etager. Areal af eventuel kælder og tagetage skal ikke regnes med.

Tagetagens samlede areal opgøres som det areal, der udnyttes sammen med det areal, der ville kunne udnyttes til bolig eller erhverv. Ligesom i bygningsreglementet måles arealet i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til den udvendige side af tagbelægningen.

Udnyttet areal i tagetagen opgøres som den del af tagetagens areal, som faktisk udnyttes til beboelse eller erhverv.

Kælderarealet opgøres samlet for hele kælderetagen.

Det samlede boligareal opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusiv areal i entré, gang, badeværelse, toilet og køkken. I arealet medregnes udnyttet areal i eventuel tagetage og areal af kælderrum, der må anvendes til beboelse – det vil sige opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum.

Hvis arealerne har forskellig anvendelser, skal de deles op i den del, der må bruges til bolig, den del der anvendes til erhvervs- eller institutionsformål samt den del, der udgør andet areal.

Sammenhængen mellem de forskellige arealangivelser betyder f.eks., at for et parcelhus uden kælder, hvor parcelhuset kun bruges til beboelse, vil boligarealet svare til det samlede bygningsareal plus eventuel udnyttet tagetage.

Har en bygning to eller flere lejligheder, fordeles adgangs- og trappearealer ligeligt mellem de enkelte lejligheder.
Med hensyn til areal af ejerlejlighed skal du være specielt opmærksom på, at BBR's boligareal ofte vil være forskellig fra **det tinglyste areal**. Det skyldes, at arealerne opgøres efter forskellige principper. Ejerlejlighedens samlede areal i BBR vil svare til summen af areal til beboelse, areal til erhverv inklusiv andel af adgangsareal.

Oversigt over BBR-oplysninger

Anvendelse

Helårsbeboelse
- Stuehus til landbrugsejendom.
- Fritliggende enfamiliehus.
- Række-, kæde- eller dobbelthus.
- Etageboligbebyggelse.
- Kollegium.
- Døgninstitution.
- Anden bygning til helårsbeboelse.

Produktions- og lagerbygninger i forbindelse med landbrug, industri, offentlige værker og lign.
- Landbrug, skovbrug, gartneri, råstofudvinding m.v.
- Industri, fabrik, håndværk m.v.
- El-, gas-, vand- eller varmeværker, forbrændingsanstalter m.v.
- Anden bygning til landbrug, industri m.v.

Handel, kontor, transport og service
- Transport- og garageanlæg, stationer, lufthavne m.v.
- Kontor, handel, lager, herunder offentlig administration.
- Hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden service virksomhed.
- Anden bygning til transport, handel m.v.

Institutioner og kultur
- Biograf, teater, erhvervsmæssig udstilling, bibliotek, museum, kirke og lign.
- Skole, undervisning og forskning.
- Hospital, sygehjem, fødeklinik, offentlige klinikker m.v.
- Daginstitutioner m.v.
- Anden institution.

Fritidsformål
- Sommerhus.
- Feriekoloni, vandrehjem m.v. bortset fra sommerhus.
- Idrætshal, klubhus, svømmehal m.v.
- Kolonihavehus.
- Anden bygning til fritidsformål.

Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v.
- Garage til et eller to køretøjer.
- Carport.
- Udhus.

Listen ovenfor er under ændring. Optræder den registrerede anvendelse ikke på listen, kan den fulde liste ses her.
http://bbr.dk/hvordanfaarjegbbr

Køkken, toilet og afløb

Toiletforhold
- Antal vandskyllende toiletter i bolig- eller erhvervsenhed.
- Vandskyllende toilet udenfor enheden.
- Anden type toilet udenfor enheden eller intet toilet i forbindelsen med enheden.

Badeforhold
- Antal badeværelser i enheden.
- Adgang til badeværelser.
- Hverken badeværelser eller adgang til badeværelser.

Køkkenforhold
- Eget køkken (med afløb og kogeinstallation).
- Adgang til fælles køkken.
- Fast kogeinstallation i værelse eller på gang.
- Ingen fast kogeinstallation.

Materialer

Ydervæggenes materialer
- Mursten (tegl, kalksten, cementsten).
- Letbeton (lette bloksten, gasbeton).
- Fibercement, asbest (eternit el. lign).
- Fibercement, asbestfri.
- Bindingsværk (med udvendigt synligt trævæark).
- Træbeklædning.
- Betonelementer (Etagehøje betonelementer).
- Metalplader.
- PVC.
- Glas.
- Ingen.
- Andet materiale.

Tagdækningsmateriale
- Built-up (fladt tag, typisk tagpap).
- Tagpap (med taghældning).
- Fibercement, herunder asbest (bølge eller skifereternit).
- Cementsten.
- Tegl.
- Metalplader.
- Stråtag.
- Fibercement (asbestfri).
- PVC.
- Glas
- Grønt levende tag (Grønne tage)
- Ingen
- Andet materiale

Asbestholdigt materiale
- Asbestholdigt ydervægsmateriale.
- Asbestholdigt tagdækningsmateriale.
- Asbestholdigt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Opvarmningsforhold

Varmeinstallation
- Fjernvarme/blokvarme.
- Centralvarme fra eget anlæg et-kammerfyr.
- Ovne (Kakkelovne, kamin, brændeovn o. lign.)
- Varmepumpe.
- Centralvarme med to fyringsenhe-der (fast brændsel, olie eller gas).
- Elovne, elpaneler.
- Gasradiatorer.
- Ingen varmeinstallationer.
- Blandet (kræver specifikation på enhedsniveau).

Opvarmningsmiddel
- Elektricitet.
- Gasværksgas.
- Flydende brændsel (olie, petroleum, flaskegas).
- Fast brændsel (kul, brænde mm.)
- Halm.
- Naturgas.
- Andet.

Supplerende varme
- Ikke oplyst.
- Varmepumpeanlæg.
- Ovne til fast brændsel (brændeovn o.lign.)
- Ovne til flydende brændsel.
- Solpaneler.
- Pejs.
- Gasradiator.
- Elovne, elpaneler.
- Biogasanlæg.
- Andet.
- Bygningen har ingen supplerende varme.

Afløbsforhold

Afløbskoder
Kodesættet benyttes for eksisterende forhold, ved enhver ændring skal nyt kodesæt benyttes:

- Afløb til offentligt spildevandsanlæg.
- Afløb til fælles privat spildevandsanlæg.
- Afløb til samletank.
- Afløb til samletank for toiletvand og mekanisk rensning af øvrigt spildevand.
- Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (med tilladelse).
- Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (uden tilladelse).
- Mekanisk rensning med privat udledning dir. til vandløb.
- Mekanisk og biologisk rensning.
- Udledning direkte uden rensning til vandløb, søer eller havet.
- Andet.

Afløbskoder nyt kodesæt
Der er indført mange nye afløbskoder i BBR. De nye koder skal benyttes ved alle fysiske ændringer i afløbsforholdene på en ejendom. Kommunen har dog også ret til på eget initiativ at konvertere koden, uden der er sket fysiske ændringer i forholdene.

Det nye kodesæt er hierarkisk inddelt, således at det vigtigste kriterium er om ejendommen er tilsluttet et kloaknet eller om ejendommen ligger i det åbne land.

Ejendomme, der er tilsluttet et kloaknet, inddeles efter om spildevandet (typisk fra køkken, bad og toilet) ledes ned i samme kloak som regnvandet (overfladevandet fra tage og befæstede arealer), eller om de behandles hver for sig.

Ejendomme, der ligger i det åbne land, inddeles efter den måde spildevandet behandles. Der er i BBR mulighed for at registrere, hvilke renseklasser det lokale renseanlæg overholder. Renseklassen kan være O, OP, SO eller SOP, idet O er en forkortelse for organisk stof, P for Phosphat og S for Sulphat. OP betyder så, at rensningen både omfatter organisk stof og Phosphat, osv.

Det er ikke altid, at alle bygninger på en ejendom har ens afløbsforhold. I så fald kan forholdene registreres individuelt på den enkelte bygning.

En fuldstændig oversigt over afløbskoder i BBR og en vejledning hertil kan findes på www.bbr.dk.

Andet

Boligtype
- Egentlig beboelseslejlighed.
- Blandet erhverv og bolig med eget køkken.
- Enkeltværelse.
- Fællesbolig eller fælleshusholdning.
- Sommer-/fritidsbolig.
- Andet.

Ejerforhold
- Privatperson(er) eller interessentskab.
- Alment boligselskab.
- Aktie-, anparts- eller andet selskab.
- Forening, legat eller selvejende institution.
- Privat andelsboligforening.
- Kommunen (beliggenhedskommune).
- Kommunen (anden kommune).
- Region.
- Staten.
- Andet, moderejendom for ejerlejligheder.

Vandforsyning
- Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt).
- Privat, alment vandforsyningsanlæg.
- Enkeltindvindingsanlæg (egen boring).
- Brønd.
- Ikke alment vandforsyningsanlæg (forsyner < 10 ejendomme).
- Ingen vandforsyning.

Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Statsaut. ejendomsmægler MDE

Rentabilitetsberegning 2017:
AB Århusgade 23-27 / Randersgade 55

Indtægter:

Beboelsesareal	2.408 m2 x kr. 783,41,-[1]		kr. 1.886.451,-
Tøjbutik/Erhverv	102 m2 x kr. 1.200,-		kr. 122.400,-
Frisør/Erhverv	57 m2 x kr. 1.200,-		kr. 68.400,-
Pizzaria/Erhverv	51 m2 x kr. 2.500,-		kr. 127.500,-
Baghus/Erhverv	162 m2 x kr. 500,-		kr. 81.000,-
			kr. 2.285.751,-

Udgifter:

Skatter og renovation	kr. 240.000	
Vand	kr. 65.000	
Forsikringer	kr. 51.000	
El	kr. 50.000	
Renholdelse, lønninger m.v.	kr. 83.000	
Administration, revision	kr. 105.000	
Udvendig vedligeholdelse jf. budget	kr. 200.000	kr. 794.000,-
Overskud		kr. 1.491.751,-

Ved en pris på kr. 25.000,- pr. m2 for i alt 2.618 etagemeter og en pris på 15.000,- for i alt 162 m2 (baghuset) svarer det til en vurderingspris på henholdsvis kr. 65.450.000,- og kr. 2.430.000. I alt kr. 67.880.000 ≈ kr. 68.000.000

Egenkapitalforrentning 2,2 %

[1]SKAT 2012: kr. 652.84 pr. m2
SKAT 2012 plus 20 %: kr. 783,41 pr. m2

Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Ejendomsmægler MDE

Sammenlignelige Ejendomme

2100 København Ø **Webersgade 1**	**Pris kr. 39,9 mio.**	**Areal 1437 m2**	**Pris/m2 kr. 27.800**
1823 Frederiksberg **Haveselskabetsvej 5a**	**Pris kr. 29,9 mio.**	**Areal 1132 m2**	**Pris/m2 kr. 26.400**
2300 København S **Sigbrits Alle 13**	**Pris kr. 19,5 mio.**	**Areal 997 m2**	**Pris/m2 kr. 20.000**
2200 København N **Nørrebrogade 30**	**Pris kr. 29,3 mio.**	**Areal 996 m2**	**Pris/m2 kr. 29.400**
2700 Brønshøj **Hvalsøvej 27**	**Pris kr. 18,9 mio.**	**Areal 900 m2**	**Pris/m2 kr. 21.000**
2900 Hellerup **Esthersvej 34**	**Pris kr. 13,3mio.**	**Areal 513 m2**	**Pris/m2 kr. 25.900**
2900 Hellerup **Strandvejen 155**	**Pris kr. 40,5mio.**	**Areal 1422 m2**	**Pris/m2 kr. 28.500**

Strandvejen 138 A
2900 Hellerup
www.kjoelhede.dk

Telefon +45 39 40 19 05
E-mail: bente@kjoelhede.dk