Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Ejendomsmægler MDE

GENVURDERINGSFORRETNING VEDRØRENDE



EJENDOMMEN

MATR. NR.: 1cm

Kastrup By, Kastrup

Beliggende:

Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9

2770 Kastrup

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

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse 2
1. RESUME MED NØGLETAL 4
2. REKVIRENT 4
3. VALUAR 4
4. VURDERINGSOBJEKT 4
5. ADKOMSTFORHOLD 4
6. VURDERINGSFORMÅL OG VURDERINGSTEMA 5
7. FORUDSÆTNINGER 5
8. DOKUMENTER OG BILAG 6
9. INDHENTEDE OPLYSNINGER 6
10. SPECIFIKATIONER 7
10.1 Art, anvendelse og kategori, jf. BBR 7
10.2 Grundareal 7
10.3 BBR-oplysninger 7
10.4 Offentlig ejendomsvurdering 7
10.5 Vandforsyning og – afledning 7
10.6 Elinstallationer 8
10.7 Energimæssige forhold 8
10.8 Forsikringsforhold 8
10.9 Kommune og Region 8
10.10 Lokalplanforhold 8
10.11 Byrder og servitutter 8
10.12 Hjemfaldspligt og Byfornyelse 8
10.13 Pantehæftelser 8
10.14 Kontraktforhold 8
10.15 Regnskabsforhold 8
10.16 Miljøforhold 8
11. BESIGTIGELSE OG BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN 9
11.1 Beskrivelse 9
12. MARKEDSFORHOLD 9

13. BEREGNINGER 10
13.1 Driftsbudget 10
13.2 Omkostningsbestemt leje 11
13.3 DCF-beregningen 11
13.4 Værdiansættelse af investeringsejendommen efter den afkastbaserede model 13
13.5 Følsomhedsanalyse 14
14. BESVARELSE 14
14.1 Værdien af én ledig lejlighed 15
15. FOTOS AF EJENDOMMEN 15
16. HABILITETSERKLÆRING 16
17. COPYRIGHT 16
18. FREMSENDELSE 17
19. DATERING OG UNDERSKRIFT 17
20. BILAG 18
20.1 Sammenlignelige ejendomme 18

1. RESUME MED NØGLETAL

Ejendommens kontante handelsværdi pr. 31. december 2019 vurderes til

Kr. 23.100.000

skriver kroner totitre millioner éthundrede tusinde 00/100.

Handelsværdien er baseret på en DCF-beregning med følgende faktorer:

Forrentningskrav	3,6%
Moderniseringstillæg	kr. 4.500,-/m2
Moderniseringsfrekvens	6,67% lineært over DCF periodens 15 år
Udvendig vedligeholdelse	kr. 162,-/m2
Den omkostningsbestemte husleje	kr. 540,-/m2
Det lejedes værdi	kr. 1.450,-/m2
Markedslejen	kr. 1.100,-/m2 for erhverv
	kr. 500,-/m2 for loft, for i alt 50m2
Værdien af ledig lejlighed	kr. 1.180.000

2. REKVIRENT

Andelsboligforeningen Skovbo 02
v/andelsboligforeningens administrator
By & Bolig Administration APS
Nordvej 12, postbox 534
4200 Slagelse
v/ Adm. Direktør Birgit Kornum

3. VALUAR

Ejendomsmægler MDE og Valuar
Bente Kjølhede
Strandvejen 138 A
2900 Hellerup
Journal nr.: CDV 1047/03122019/B-1079

4. VURDERINGSOBJEKT

Etagebolig-bygning med erhverv.

Beliggenhed:	Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9, 2770 Kastrup
Matr.nr.:	0001cm, Kastrup
Ejendoms nr.:	64158

5. ADKOMSTFORHOLD

Andelsboligforeningen Skovbo 02. Andelsboligforeningen er stiftet i 2002.

6. VURDERINGSFORMÅL OG VURDERINGSTEMA

Til brug for fastlæggelse af andelskronen skal der foretages en vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jfr. lov om Andelsboligforeninger § 5 stk. 2, litra b. Vurderingen er udført efter Bekendtgørelse nr. 978 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar og Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme udgivet af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Vurderingsforretningen er gældende i 18 måneder fra vurderingsdatoen.

Der ønskes en vurdering af ejendommens kontante handelsværdi pr. 31.12.2019.

7. FORUDSÆTNINGER

Det er en forudsætning for vurderingen:

at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår som et nyetableret lejeforhold

at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor

at investor kan opkræve leje for en forbedring, der er udført på ejendommen, hvis forbedringen efter sin art er lejebærende iht. Lejelovgivningen

at en investor ikke kan opkræve leje for en individuel forbedring, uanset om forbedringen efter sin art er lejebærende iht. Lejelovgivningen

at ejendommen ikke er forurenet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlig registrering

at bygningerne og grundens arealer samt deres fordeling er som anført i BBR og at anvendelsen er lovlig

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet

at der foreligger bygningsattest på ejendommen

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl og mangler

at alle tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige

at ejendommen kan forsikres til fuld- og nyværdi i et anerkendt forsikringsselskab.

at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre

at der ikke er afsagt kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter

at der ikke foreligger aftaler med lejere eller andre, skriftlige eller mundtlige, som er mig ubekendt

at der foretages sædvanlig refusion, herunder deposita og forudbetalt leje

at prioriteterne i ejendommen indfries

at evt. momsreguleringsforpligtelse medfølger ejendommen, uden særskilt vederlag, ved tiltrædelse af sædvanlig erklæring overfor Skattestyrelsen

8. DOKUMENTER OG BILAG

Til brug for vurderingen er der bl.a. rekvireret, modtaget og gennemgået følgende dokumenter:

Årsrapport for 2017
Årsrapport for 2018
Driftsbudget for 2019 og 2020
Ejendomsskattebillet for 2003
Ejendomsskattebillet for 2019
Referat af ordinær generalforsamling afholdt 11. april 2016
Referat af ordinær generalforsamling afholdt 18. april 2017
Referat af ordinær generalforsamling afholdt 20. marts 2018
Referat af ordinær generalforsamling afholdt 10. april 2019
Forsikringsoplysninger
Lejerfortegnelse
Lejekontrakter vedr. boliglejemål
Nøgleoplysningsskema pr. 31.12.2018
Energimærke af 13.10.2010
Andelsboligforeningens vedtægter
Kontrakt med L C Ejendomservice
Opkrævning fra Københavns Energi vedr. elforbrug i 2003
Diverse skærmprint med oplysninger om ejendommens udgifter 2003
Skrivelse fra Grundejernes Investeringsfond med beregning af satser for 2004
Skema til beregning af omkostningsbestemt husleje i 2004
Diverse skrivelser fra Huslejenævntet, Tårnby Kommune vedr. boliglejemålene Kastruplundgade 9, 1.tv. og Kastruplundgade 9, 2.tv.

9. INDHENTEDE OPLYSNINGER

Tingbogsattest
BBR- meddelelse
Lokalplan 106 'Centerområde ved Kastruplundgade'
Tårnby Kommune, Kommuneplan 2014-2026

10. SPECIFIKATIONER

10.1 Art, anvendelse og kategori, jf. BBR

Beboelsesejendom med 14 beboelseslejligheder og erhverv.
Bygningens anvendelse: 140.

10.2 Grundareal

Areal ifølge tingbogen:

Grundareal	639 m2
Heraf vej	134 m2

10.3 BBR-oplysninger

Bygning nr. 1 – Gammel Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9
Bygningen er opført i 1897.
Ydervægge er mursten, tagdækning er tegl.

Antal boliger med køkken 14

Bebygget areal	381 m2
Samlet bygningsareal	1.097 m2
Samlet boligareal	820 m2
Samlet tagetageareal	0 m2
Udnyttet areal af tagetage	0 m2
Kælderens samlede areal	208 m2
Heraf kælderareal < 1,25m	208 m2
Samlet erhvervsareal	241 m2
Erhverv, der hverken benyttes til bolig eller erhverv	25 m2

Antal etager: 3

Varmeinstallation:	Fjernvarme/radiatorsystem
Energioplysninger:	I Kastruplundgade 9, 2.tv. og 2.th. er der installeret elovne/elpaneler og opvarmningsmiddel er elektricitet.

Bemærkninger for bygning: I bebygget areal indgår 25m2 portsluse

Der henvises til vedhæftede BBR-Meddelelse af 31.01.2020 vedrørende bygningens og lejlighedernes beliggenhed og størrelse.

10.4 Offentlig ejendomsvurdering

Ejendomsvurdering 2018, jfr. Tingbogsattest

Ejendomsværdi	kr. 15.800.000
Grundværdi	kr. 1.696.800

10.5 Vandforsyning og – afledning

Alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

10.6 Elinstallationer
Der er moderne installationer i ejendommen.

10.7 Energimæssige forhold
Der foreligger energimærke, gyldigt 10 år fra d. 13.10.2010. Energiforbrug F.
Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lov om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger, hvorfor et lovpligtigt tilsyn ved salg er påkrævet.

10.8 Forsikringsforhold
Ejendommen er forsikret i If Forsikring.
Police nr./Aftalenr. : SP1927974.1.4.
Forsikringsdækning: Bygningsbrand-, udvidet rørskade, svampe- og insektskader m.v.

10.9 Kommune og Region
Tårnby Kommune og Region Hovedstaden.

10.10 Lokalplanforhold
Lokalplan 106 'Centerområde ved Kastruplundgade'

10.11 Byrder og servitutter
Der er tinglyst dokument om huslejekontrol, 10.11.1988.
Lokalplan 106 'Centerområde ved Kastruplundgade', 11.09.2008.
Der henvises til vedhæftede tingbogsattest af 31.01.2020.

Der er ikke modtaget oplysninger om utinglyste byrder og rettigheder.

10.12 Hjemfaldspligt og Byfornyelse
Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt for ejendommen. Andelsboligforeningen har, iflg. regnskab af 2018, ikke modtaget offentligt tilskud, som kan kræves tilbagebetalt ved Andelsboligforeningens opløsning.

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

10.14 Kontraktforhold
Ingen tinglyste.

10.15 Regnskabsforhold
Der er modtaget årsrapport for 2018
Samt budget for 2019

10.16 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. Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27/03/2017 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.

Grunden er registreret som forurenet på vidensnivaeu 2 efter jordforureningsloven, jf. skrivelse fra Region Hovedstaden, 5.9.2011. Det registrerede areal udgør i alt 27m2 og er beliggende i skellet mod naboejendommen.

11. BESIGTIGELSE OG BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Det har ikke været nødvendigt at besigtige lejligheder ved denne vurdering, idet disse er valuaren bekendte.

Jeg besigtigede lejligheder ved vores første vurdering af ejendommen pr. 31.12.2018.

11.1 Beskrivelse

Beboelses- og erhvervsejendom opført i 1897. Beliggende tæt på indkøbsmuligheder og offentlig transport. Facaden er opført i gule mursten og røde mursten mod Kastruplundvej 9. Manzard tag af beton tegl og Københavner tag med tagpap. Der er undertag.
Gavlene er isoleret og pudset. Portens ene side er isoleret.

Ejendommen har termoruder og fjernvarme. Der er bygas, fjernaflæsning af el og kabel tv.

Der er almindelige fortrapper i pastelfarver og almindelige bagtrapper, ejendommen har porttelefon og der er postkasser i opgangen.

På loftet er der tørrelofter, som kan udnyttes.
I kælderen er der kælderrum og fyrrum.

Ejendommen har gårdareal med cykelparkering og mulighed for ophold for børn og voksne.

Der er to erhverv i ejendommen.

En typisk lejlighed har trægulve, badeværelse og elementkøkken.

12. MARKEDSFORHOLD

Danmark anses for at være et attraktivt land at investere i trods det høje skattetryk. Dette skyldes en grundlæggende god økonomi, et stabilt politisk klima, lav korruption og en relativt effektiv offentlig sektor. Yderligere er der gode finansieringsmuligheder for en investor.
Dansk økonomi er præget af højkonjunktur, og der forventes en fortsat vækst i BNP frem til 2025. Væksten i BNP var 1,5% i 2018. Beskæftigelsen er rekord høj. Ledighedsprocenten var i andet kvartal af 2019 på 3,7% af arbejdsstyrken[1]. Der har været lønstigninger i første og andet kvartal af 2019. I andet kvartal af 2019 var der en stigning i lønningerne på 2,7%[1]. Inflationen er faldet i andet kvartal af 2019 med 0,4%[2]. Forbrugertilliden til dansk økonomi er stadig stor og forventes at stige indenfor det næste år ifølge Forbrugeren. Forbrugerindekset var i juni 2019 5,8[3].

Der er en forventning om at verden, herunder Danmark, går mod bedre økonomiske konjunkturer, med øget beskæftigelse, reallønsstigninger og fortsat vækst i BNP.
På længere sigt (2025) forventes der rentestigninger på 1% point til 3% drevet af den Amerikanske Centralbank, dette er for at holde inflationen nede.

Der er en fortsat positiv udvikling i m2 prisen på ejerlejligheder, som nu har oversteget niveauet før finanskrisen.

Væksten i investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme efter finanskrisen skyldes flere årsager.
Efterspørgslen på boliger er steget p.g.a. urbaniseringen mod hovedstadsområdet, befolkningstilvæksten i København og det faktum, at København er en studieby.
Den øgede efterspørgsel på boliger sammenholdt med at udbuddet ikke samtidig er fulgt med efterspørgslen, har presset boligpriserne i Storkøbenhavn op. Yderligere er befolkningen i København vant til at en stor andel af deres realløn anvendes til at betale husleje. Alle faktorer, som er relevante set med en investors øjne.

Med den historisk lave rente, og den effektive rente på 10-årige statsobligationer, har investorer set efter alternative investeringsmuligheder til obligationsmarkedet.
Investering i boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn er et interessant marked, da de gamle bygninger har et stort moderniseringspotentiale og dermed uudnyttet lejereserve, når der foretages forbedringer i de enkelte lejligheder.
Det forudsætter at den nuværende regering ikke ændrer på lovgivningen i BRL § 5 stk. 2.

[1]Kilde: Danmarks Statistik
[2]Kilde: Danmarks Statistik, juni 2019
[3]Kilde: EjendomDanmarks markedsstatistik

13. BEREGNINGER

13.1 Driftsbudget

Ejendommens driftsbudget er baseret på tal fra det på generalforsamlingen godkendte budget for 2019, regnskab for 2018 samt oplysninger fra administrator.

Indtægter i henhold til DCF-beregningen, se punkt 13.3.:		
Brutto lejeindtægt	kr.	767.000
Driftsudgifter:		
Ejendomsskatter	kr.	41.000
Renovation via skattebillet	kr.	16.000
Forsikring	kr.	13.000
Elforbrug fællesarealer	kr.	6.000
Renholdelse inkl. snerydning m.v.	kr.	48.000
Varmeregnskab	kr.	10.000
Vandudgift	kr.	45.000
Administration	kr.	53.813
Vedligeholdelse, LL§18 og 18b	kr.	171.882
Driftsudgifter i alt	kr.	404.695

13.2 Omkostningsbestemt leje

Administrator har oplyst, at den højeste aktuelle omkostningsbestemte husleje (herefter OMK), og som er godkendt af Huslejenævnet i Tårnby Kommune, er kr. 540,00,-/m2. Denne OMK er benyttet i DCF-beregningen.

13.3 DCF-beregningen

Ejendommen værdiansættes med et forrentningskrav på 3,6%. Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en diskonteringsrente på 5,6%, hvoraf inflationen udgør 2%, som er ECBs forventninger til renteudviklingen over de næste 10 år.
Det forudsættes, at investors alternativ til investering i en boligudlejningsejendom er 10-årige statsobligationer til en forrentning på 0,5%.

I forrentningskravet er indeholdt risikofaktorer, der påvirker handel med investeringsejendomme, herunder en forlænget transaktionsperiode, estimering af lejeindtægter og manglende lejeindbetalinger.
Yderligere er indeholdt at investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme generelt er præget af en lav politisk og økonomisk risiko, positive forventninger til dansk økonomi, større efterspørgsel end udbud og gode finansieringsmuligheder.
Der er for boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn generelt lav tomgang og mulighed for BRL §5 stk. 2 lejeoptimering.

DCF periodens længde på 15 år er fastsat ud fra den fraflytningsfrekvens, som kan forventes ved en investors overtagelse af boligudlejningsejendommen. I cash flowet i DCF-beregningen er der taget forbehold for tomgang ved istandsættelse af ledige lejemål, muligheden for merleje og indretningsudgifter efter BRL §5, stk. 2.

Herudover skal det bemærkes, at ejendommen kun har opnået energimærke F, hvorfor en investor må påregne investeringer for at opnå højere energimærke, udgifterne til dette kendes ikke.

AB Skovbo		**2019**	**DCF Beregningsmodel, skema**																	
Alle tal i t.kr.			**Forudsætninger i kr.**	**År**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**Terminalår**	
Forrentningskrav %			3,60																		
Inflation %			2,00																		
Diskonteringsrente %			5,60		0,95	0,90	0,85	0,80	0,76	0,72	0,68	0,65	0,61	0,58	0,55	0,52	0,49	0,47	0,44		
Forrentning deposita %			0,00																		
Måneders deposita			6,00																		
Administration %			0,00																		
Leje OMK[1]			540,00																		
Det lejedes værdi			1.450,00																		
Markedsleje			0,00																		
Leje Erhverv			1.200,00																		
m2 bolig areal			820,00																		
m2 af én ledig lejlighed			0,00																		
Værdi af ledig lejlighed			1.180.000,00																		
m2 hvor der tages OMK			820,00																		
m2 hvor der kan tages markedsleje			0,00																		
m2 loft			50,00																		
Altaner			0																		
m2-Erhverv			241,00																		
m2 moderniseret			0,00		54,66667	109,333	164	218,667	273,333	328	382,667	437,333	492	546,667	601,333	656	710,667	765,333	820		
Moderniserings omkostninger pr. m2			4.500,00																		
Leje OMK[1]					443	452	461	470	479	489	499	509	519	529	540	551	562	573	584	596	
Tagetage lejlighed, markedsleje[2]					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Leje indtægt Erhverv, anslået					289	295	301	307	313	319	326	332	339	346	353	360	367	374	382	389	
Altaner					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Loft					25	26	26	27	27	28	28	29	29	30	30	31	32	32	33	34	
Garager					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Årlig lejeindtægter					**757**	**772**	**788**	**803**	**819**	**836**	**853**	**870**	**887**	**905**	**923**	**941**	**960**	**979**	**999**	**1.019**	
Merleje ved § 5 stk. 2					50	101	155	211	269	330	392	457	525	595	667	742	820	901	985	1.004	
Særindretning					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Andre indtægter					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Tomgang, 3 mdr. ved § 5 stk. 2					-7	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-9	-9	-9	-9	-9	-10	-10	0	
Tomgang, 4 procent					-32	-35	-38	-41	-44	-47	-50	-53	-56	-60	-64	-67	-71	-75	-79	-81	
Forrentning deposita					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bruttoleje					**767**	**831**	**897**	**966**	**1.037**	**1.111**	**1.187**	**1.265**	**1.346**	**1.430**	**1.517**	**1.607**	**1.700**	**1.795**	**1.894**	**1.942**	
Driftsudgifter[3]					-179	-183	-186	-190	-194	-198	-202	-206	-210	-214	-218	-223	-227	-232	-236	-241	
Ejendommens andel af varme etc. ved tomgang					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Administration[4]					-54	-55	-56	-57	-58	-59	-61	-62	-63	-64	-66	-67	-68	-70	-71	-72	
Løbende vedligeholdelse[5]					-172	-175	-179	-182	-186	-190	-194	-197	-201	-205	-210	-214	-218	-222	-227	-231	
Planlagt vedligeholdelse					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Indretningsudgifter/investeringer, skønnet					-246	-251	-256	-261	-266	-272	-277	-283	-288	-294	-300	-306	-312	-318	-325	0	
Udskiftning af tekniske installationer					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Udgifter i alt					**-651**	**-664**	**-677**	**-691**	**-704**	**-718**	**-733**	**-747**	**-762**	**-778**	**-793**	**-809**	**-825**	**-842**	**-859**	**-545**	
Driftsresultat / cash flow					**116**	**167**	**220**	**276**	**333**	**392**	**454**	**518**	**584**	**653**	**724**	**798**	**874**	**954**	**1.036**	**1.398**	
DCF-metode																					
	NV årlig cash flow				110	150	187	222	253	283	310	335	358	379	398	415	431	445	457		
	NV cash flows sum				4.732																
	NV terminalværdi				17.143															**38.820**	
Markedsværdi DCF-metode					**21.875**																
Markedsværdi DCF-metode kr. per kvm.					20.617																
Afkastbaseret metode																					
	Beregnet dagsværdi før regulering																				9.786
	NV afvigelse fra omkostningsbestemt husleje				47	91	132	170	205	238	268	296	321	345	366	386	404	420	435	12.320	16.443
	NV særindretning				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	NV tomgang § 5 stk. 2				-7	-7	-7	-6	-6	-6	-6	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-4	-4	0	-83
	NV tomgang				-31	-31	-32	-33	-33	-34	-34	-34	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-993	-1.499
	NV forrentning deposita				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	NV ejendommens andel				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	NV planlagt vedligeholdelse				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	NV indretningsudgifter				-233	-225	-217	-210	-203	-196	-189	-183	-177	-170	-165	-159	-154	-148	-143	0	-2.772
	NV udskiftning af tek. installationer				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markedsværdi afkastbaseret metode																					**21.875**

Værdi af ledig lejlighed			**Samlet kalkulation**		
			Markedsværdi DCF Metode	21.875	kr.
Værdi af ledig lejlighed	1.180.000	kr.	Værdi af ledig lejlighed	1.180	kr.
			Samlet vurdering	23.055	kr.
			Afrundet	23.100	kr.

[1] Oplyst af administrator og godkendt af Huslejenævnet, se afsnit 13.2
[2] Det lejedes værdi er baseret på Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik, juli 2019
[3] jf. valuar vurderingen afsnit 13.1, driftsbudget

13.4 Værdiansættelse af investeringsejendommen efter den afkastbaserede model

Alle tal i t.kr.	
	I alt
FASE I:	
Indtægter	
Årlig lejeindtægt	757
Andre indtægter	0
Indtægter i alt	**757**
Driftsomkostninger	179
Administration	54
Løbende vedligeholdelse	172
Omkostninger i alt	**405**
Driftsafkast	**352**
FASE II	
Forrentningskrav	3,60%
Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer	**9.786**
FASE III	
Merleje ved § 5 stk. 2	16.443
Tillæg for merleje af særindretning	0
Fradrag for tab af lejeindtægt § 5 stk. 2	-83
Fradrag for tab af lejeindtægt på ikke udlejede lokaler (tomgangsleje)	-1.499
Tillæg for forrentning af deposita	0
Fradrag for ejendommens andel af omk. ved tomgang	0
Fradrag for udgifter til udskudt vedligeholdelse (planlagt vedl.)	0
Fradrag for indretningsudgifter (investeringer)	-2.772
Fradrag for udskiftning af tekniske installationer	0
Beregnet dagsværdi	**21.875**
Værdien ved en ledig lejlighed	1.180
Samlet kalkulation	23.055
Afrundet til	**23.100**

13.5 Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede kontante handelsværdi på kr. 23.100.000,- bliver påvirket af ændringer i forrentningskravet og den omkostningsbestemte leje, er der udarbejdet følgende følsomhedsanalyse, jf. tabel 1:

Tabel 1:

Samlet vurdering i t.kr		OMK leje i kr.		
		490,-	540,-	590,-
Forrentningskrav i %	3,35%	24.888	25.108	25.329
	3,60%	22.837	**23.100**	23.273
	3,85%	21.063	21.279	21.495

Udgangspunktet for følsomhedsanalysen er den kontante handelsværdi på kr. 23.100.000 inkl. værdiansættelsen af en ledig lejlighed.
Det illustreres, hvorledes en ændret omkostningsbestemt leje med henholdsvis 50 kr. mere eller mindre end den fastsatte omkostningsbestemte leje ændrer valuar vurderingens resultat.
Yderligere illustreres det hvorledes et ændret forrentningskrav på henholdsvis 0,25% mere og 0,25% mindre end det fastsatte i DCF modellen, ændrer resultatet af valuarvurderingen.

14. BESVARELSE

Den kontante handelsværdi er fastsat ud fra den pågældende ejendomstype, vedligeholdelsesstand, ejendommens beliggenhed, m2 prisen for tilsvarende ejendomme, se bilag 20.1, samt DCF-parametrene.

Ved fastsættelsen af den kontante handelsværdi er det forudsat at ejendommen bliver solgt bedst muligt i fri handel mellem en villig, uafhængig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion og i umiddelbar tilknytning til vurderingen med en forventet afsætningsperiode på ca. 6 måneder. Ejendommen forudsættes solgt i en kontanthandel og som udlejningsejendom i fuldt udlejet stand, dog med en tom lejlighed. Det forudsættes endvidere at parterne handler kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Der er tale om en ejendom med en god beliggenhed, som bliver løbende vedligeholdt.
Andele bliver solgt til prisen, når de handles og der er stor efterspørgsel efter denne type andelslejligheder p.g.a. den centrale beliggenhed og en lav husleje.
Der er handlet én andel, siden vor sidste vurdering, denne er handlet til prisen +/- forbedringer, jf. administrator.

På baggrund af de foreliggende dokumenter, indhentede oplysninger og ovenstående forudsætninger og beregninger, kan jeg efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema således:

Ejendommens kontante handelsværdi pr. 31. december 2019 vurderes til:

Kr. 23.100.000,00

skriver kroner totitre millioner éthundrede tusinde 00/100.

Lejeindtægten, inkl. den skønsmæssigt beregnede boligreserve, er baseret på den maksimale lovlige leje, der kan forventes opkrævet af en investor.
OMK lejeindtægten er oplyst af administrator til kr. 540,-/m2.
Der er fastsat en lejeindtægt på kr. 1.200,-/m2 for i alt 241m2 erhvervsareal.
Lejeindtægten for loftsleje er fastsat til kr. 500,-/m2 for i alt 50m2.

Det lejedes værdi er fastsat til kr. 1.450,-, jf. LL §47.
Bemærk venligst at lejeberegning for gennemgribende moderniserede lejemål kan fastsættes efter bestemmelserne i BRL §5, stk. 2.

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.

14.1 Værdien af én ledig lejlighed

Ejendommen er vurderet med den forudsætning, at der vil være en ledig lejlighed til rådighed for investor.
En sådan lejlighed vil kunne moderniseres og udlejes til det lejedes værdi og har derfor indflydelse på den kontante handelsværdi.

Samlet boligareal, jf. BBR, er 820m2 og der er i alt 14 lejligheder. En gennemsnitslejlighed er derfor 58,57m2 ≈ 59m2 x kr. 20.000,-/m2.

Værdien af en ledig gennemsnitslejlighed er herefter ansat til kr. 1.180.000,-.

15. FOTOS AF EJENDOMMEN









16. 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 jeg har det i bekendtgørelsen krævede markedskendskab, idet jeg på årsbasis vurderer ca. 120 andelsboligforeningsejendomme og at jeg har et samarbejde med en anden erhvervsmægler i Gentofte omkring køb og salg af erhvervsejendomme.

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

at medvirkende medarbejdere eller virksomhedens ansvar efter dansk ret, uanset den udviste grad af uagtsomhed, er begrænset til den dækning, der følger af vor kollektive ansvarsforsikring i HDI Forsikring, som dækker professionelt ansvar. Forsikringen er tegnet gennem vores medlemskab af Dansk Ejendomsmæglerforening.

17. COPYRIGHT

Nærværende vurderingsforretning kan ikke uden mit skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten og dennes rådgivere, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives, helt eller i uddrag. Vurderingsforretningen kan udleveres til andelsboligforeningens medlemmer og potentielle købere af andelsbeviser.

18. FREMSENDELSE

Et eksemplar af vurderingsforretningen inkl. bilag samt Tingbogsattest og BBR-Meddelelse er fremsendt elektronisk til:

Andelsboligforeningen Skovbo 02
v/bestyrelsesformand Kaj Christensen
Gl. Skovvej 2, 1.th.
2770 Kastrup
Email adresse: taxikaj@gmail.com

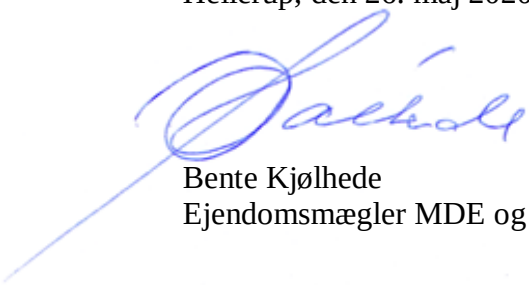
og

Andelsboligforeningens administrator:
By & Bolig Administration APS
Postbox 534
Nordvej 12
4200 Slagelse
Att.: Adm. Direktør Birgit Kornum
Email adresse: birgit@byogbolig.com

Ét eksemplar er i valuarens besiddelse.

19. DATERING OG UNDERSKRIFT

Hellerup, den 26. maj 2020



Bente Kjølhede
Ejendomsmægler MDE og Valuar

20. BILAG

20.1 Sammenlignelige ejendomme

Solgte ejendomme:

Postnummer og By:	Ejendommens adresse:	Købesum:	Boligareal:	Erhvervsareal:	Gennemsnitlig	Overtagelsesdato/ el skødedato:	Bemærkninger:
2300 København S	Amagerbrogade 117-119 og Øresundsvej 2	23.920.000	3.597	939	23.920	01.09.2018	
2300 København S	Hallandsgade 13	17.750.000	740	0	23.986	21.01.2019	
2300 København S	Rodosvej 1-5 og Amagerbrogade 197	91.250.000	2.619	457	29.665	01.04.2019	

Ejendomme til salg:

Postnummer og By:	Ejendommens adresse:	Forventet afkast:	Købesum:	Boligareal:	Erhvervsareal	Pris m2/salgsannonce:	Sidst checket:
2000 Frederiksberg	Guldborgvej 17	1,53%	41.900.000	1.514	0	27.675	03-10-2019
København	Ejd.portefølge, Vennemindevej 62, FrederikVII's Gade 5-7	2,90%	212.799.000	5.424	678	34.874	04-12-2019
	Badstuestræde 4, Skindergade 20, Frederiksborgvej 29,						
	og Sverrigsgade 20-22. Fuldt udlejet/86 lejl. og 5 erhverv						
2200 København N	Nørrebrogade 158 m.fl.	2%	60.000.000	1.689	474	27.726	28-11-2019
2400 København NV	Ørnevej 73, umoderniseret/uudnyttet tagetage	0,63%	25.000.000	955	0	26.178	28-11-2019
2500 Valby	Kløverbladsgade 25, 16 lejl. Heraf 9 markedsleje	2,53%	33.000.000	1.225	0	26.939	28-11-2019
2720 Vanløse	Grøndals Parkvej 10	1,51%	34.000.000	1.290	0	26.357	28-11-2019

Lejligheder til leje:

Bydel:	Beliggenhed:	Antal værelser:	Areal:	Stand:	Husleje:	Var opslået:	Pris pr. m2/år:
København S	Amagerbrogade, 5.sal med altan	4 værelser	152m2	Nymoderniseret	19.988/mdr.	21-11-19	kr. 1.578/m2
København S	Amagerbrogade 1, 1. sal	2 værelser	45m2	Vides ikke	6.000/mdr.	21-11-19	kr. 1.600/m2
København S	Amagerbrogade, 3. sal	4 værelser	110m2	Moderniseret	14.209/mdr.	21-11-19	kr. 1.550/m2
København S	Hyacinthgården, 3. sal med altan	3 værelser	71m2	Moderniseret	12.250/mdr.	21-11-19	kr. 2.070/m2
København S	Holmbladsgade, 4. sal, New Yorker style	3 værelser	97m2	Nyistandsat	12.100/mdr.	21-11-19	kr. 1.497/m2
København S	Ungarnsgade, 5. sal nybygget taglejl. i gl. ejd.	3 værelser	79m2	Ny taglejl.	13.750/mdr.	21-11-19	kr. 2.089/m2

Tingbogsattest

Udskrevet:	31.01.2020 10:01:31

Ejendom:

Adresse:	Gammel Skovvej 2 2770 Kastrup
BFE-nummer:	2026045
Dato:	18.10.2011
Landsejerlav:	Kastrup By, Kastrup
Matrikelnummer:	0001cm
Areal:	639 m2
Heraf vej:	134 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype:	Skøde
Dato/løbenummer:	10.02.2003-2463-12

Adkomsthavere:

Navn:	A/B Skovbo O2
Cvr-nr.:	26952395
Ejerandel:	1 / 1

Købesum:

Kontant købssum:	5.500.000 DKK
Købesum i alt:	5.500.000 DKK

Dato for overtagelse:

10.02.2003

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	13.11.2012-1004048926
Prioritet:	4
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	3.096.000 DKK

Rentesats:	2,26156 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn:	Jyske Realkredit A/S
Cvr-nr.:	13409838

Debitorer:

Navn:	Andelsboligforeningen Skovbo
Cvr-nr.:	26952395

Dokument:

Dato/løbenummer:	25.09.2018-1010133229
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	4.650.000 DKK
Rentesats:	2,04308 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån

Kreditorer:

Navn:	Jyske Realkredit A/S
Cvr-nr.:	13409838

Debitorer:

Navn:	Andelsboligforeningen Skovbo
Cvr-nr.:	26952395

Dokument:

Dato/løbenummer:	10.02.2003-2466-12
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	400.000 DKK
Rente:	var

Senest påtegnet:

Dato:	25.10.2018 10:12:05

Kreditorer:

Navn:	A/B Skovbo O2
Cvr-nr.:	26952395

Meddelelseshavere:

Navn:	Nykredit Bank
Cvr-nr.:	10519608

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:

Navn:	Nykredit Bank
Cvr-nr.:	10519608

Underpant:

Dato/løbenummer:	01.09.2009-0003184988
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	400.000 DKK
Underpanthavere:	Nykredit Bank 10519608

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:	27.02.1947-22108-12
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	996
Akt nr:	12_AJ_308

Arealanvendelse:

Højdebegrænsning

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om luftfartshindringer mv. Forprioritet

Dokument:

Dato/løbenummer:	10.11.1988-13506-12
Prioritet:	2
Dokumenttype:	Servitut

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om huslejekontrol

Dokument:

Dato/løbenummer:	11.09.2008-11090-12
Prioritet:	3
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	87
Akt nr:	12_B_47

Tillægstekst:

Tillægstekst
Lokalplan 106

"Centerområde ved Kastruplundgade"

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	15.800.000 DKK
Grundværdi:	1.696.800 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2018
Kommunekode:	0185
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	064158

Indskannet akt:

Akt nr:	12_B_182

TÅRNBY KOMMUNE
Teknisk Sekretariat

Afsender
TÅRNBY KOMMUNE , Teknisk Sekretariat
Amager Landevej 76 , 2770 Kastrup

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

Kommune nr.:	Kommunalt ejendoms nr.:	Udskrift dato:
185	64158	31-01-2020
BFE-nr.:	2026045	

Ejendommens beliggenhed:
Gammel Skovvej 2 (Vejkode: 1490), 2770 Kastrup

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen ejendomsskat@taarnby.dk eller telefonnr 3247 1111

Oplysninger om grunde

Adresse: Gammel Skovvej 2 (vejkode: 1490), 2770 Kastrup
Ejerforhold: Privat andelsboligforening

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Matrikelnr.	Ejerlav
1cm	KASTRUP BY, KASTRUP

Ejendom

BFE-nr.: 2026045 Kommunalt ejendoms nr.: 64158

Ejerforhold: 41

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1
Adresse: Gammel Skovvej 2 (vejkode: 1490), 2770 Kastrup

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

Matrikelnr.: 1cm
Landsejerlavsnavn: KASTRUP BY, KASTRUP
Beliggenhed (kvalitet): Sikker
Opførelsesår: 1897
Antal etager u. kælder & tagetage: 3
Antal boliger med køkken: 14
Antal boliger uden køkken: 0
Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækningsmateriale: Tegl

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

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	381	Samlet bygningsareal	1097	Samlet boligareal	820
Heraf affaldsrum i terrænniveau	0	Heraf udvendig efterisolering	11	Heraf beboelse i kælder	0
Heraf indbygget garage	0	Samlet kælderareal	208	Samlet erhvervsareal	241
Heraf indbygget carport	0	Heraf kælderareal < 1.25m	208	Samlet adgangsareal i bygningen	0
Heraf indbygget udhus	0	Samlet tagetageareal	0	Areal, der hverken benyttes til bolig	25
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	3
				Samlet areal af åbne overdækninger på bygningen	0

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Bemærkninger for bygning

I BEBYGGET AREAL INDGÅR 25 KVM PORTSLUSE

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
Gammel Skovvej 2 (vejkode: 1490), 2770 Kastrup							
Etage: 1. Side/Dør: tv	0 / 0	0	53 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1. Side/Dør: th	0 / 0	0	80 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2. Side/Dør: tv	0 / 0	0	53 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2. Side/Dør: th	0 / 0	0	80 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Gammel Skovvej 4 (vejkode: 1490), 2770 Kastrup							
Etage: st. Side/Dør: tv	0 / 0	0	52 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: st. Side/Dør: th	0 / 0	0	52 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1. Side/Dør: tv	0 / 0	0	52 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1. Side/Dør: th	0 / 0	0	52 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2. Side/Dør: tv	0 / 0	0	52 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2. Side/Dør: th	0 / 0	0	52 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Kastruplundgade 9 (vejkode: 1830), 2770 Kastrup							
Etage: st. Side/Dør: tv	0 / 0	0	0 / 178 / 0	0 / 0	0 / 1	1 / (D*)	JA (E*)
Enhed til detailhandel (Anvendelseskode: 322) **Bemærkninger for Enheden** ERHVERVSAREALET ANVENDES TIL SKOTØJSBUTIK							
Etage: st. Side/Dør: th	0 / 0	0	0 / 63 / 0	0 / 0	0 / 1	1 / (D*)	NEJ (H*)
Enhed til detailhandel (Anvendelseskode: 322) **Bemærkninger for Enheden** ERHVERVSAREALET ANVENDES TIL SKOTØJSBUTIK							
Etage: 1. Side/Dør: tv	0 / 0	0	69 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1. Side/Dør: th	0 / 0	0	52 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							

Etage: 2. Side/Dør: tv	0 / 0	0	69 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / (D*)	JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Energioplysninger:

Varmeinstallation: Elovne, elpaneler

Opvarmningsmiddel: Elektricitet

Etage: 2. Side/Dør: th	0 / 0	0	52 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Energioplysninger:

Varmeinstallation: Elovne, elpaneler

Opvarmningsmiddel: Elektricitet

*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

Oplysninger om byggesager

Byggesagsnr.: 12121G

Byggesagen berører:

- grund: Gammel Skovvej 2 (vejkode: 1490), 2770 Kastrup

Byggesagstype : Sag på grund

Byggesagsnr.: 12121L

Byggesagen berører:

- grund: Gammel Skovvej 2 (vejkode: 1490), 2770 Kastrup

Byggesagstype : Sag på grund

Kortmateriale



BBR punkter		Beliggenhed	Linjer i kortet
B#	Bygningsnummer	Sikker placering	Ejendom
T#	Teknisk anlæg nummer	Næsten sikker placering	Jordstykke[1]
NY	Nybyggeri	Usikker placering	Bygningsomrids, nøjagtigt[2]
*	Bygning på fremmed grund		Bygningsomrids, unøjagtigt[3]

1. Jordstykke dækker over udstrækningen af det enkelte matrikelnummer.
2. Bygningsomridset er nøjagtigt, når dets placering er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).
3. Bygningsomridset er unøjagtigt, når dets placering ikke er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).

Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på http://kort.bbr.dk.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR), Matrikelkortet, GeoDanmark, Danmarks Adresseregister (DAR) m.fl.

Kortet indeholder de nyeste offentligt tilgængelige data fra Datafordeler og Kortforsyning.

BBR er det landsdækkende register over Bygnings- og boligoplysninger. Se mere på https://bbr.dk/ejere

Matrikelkortet er en visning af Matrikelregistret, så de enkelte matrikulære arealer (matrikelnumre, vejlitra mv.) kan identificeres. Matrikelkortet er et vejledende kort, hvad angår skellenes nøjagtige geografiske placering, og skellene falder ikke altid sammen med de synlige grænser i landskabet. Se mere på https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-register-og-arkiv/.

GeoDanmark er et samarbejde mellem kommunerne og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering om at kortlægge Danmark. GeoDanmarks-data består bl.a. af luftfotos og bygningsomrids. Vær opmærksom på, at disse luftfotos optages om foråret, og at bygningsomrids opdateres på baggrund heraf. Derfor kan der være forsinkelser i registreringen af ændringer, afhængigt af hvornår ændringen – fx en opførsel eller nedrivning af bygning – er sket.. Se mere på https://www.geodanmark.dk/om-geodanmark/

DAR er er Danmarks autoritative register for adresser og vejnavne. Se mere på danmarksadresser.dk/dar.

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.

Korrektion til:

Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Ejendomsmægler MDE



Afsnit 18. FREMSENDELSE ændres fra:

18. FREMSENDELSE

Et eksemplar af vurderingsforretningen inkl. bilag samt Tingbogsattest og BBR-Meddelelse er fremsendt elektronisk til:

Andelsboligforeningen Skovbo 02
v/bestyrelsesformand Kaj Christensen
Gl. Skovvej 2, 1.th.
2770 Kastrup
Email adresse: taxikaj@gmail.com

og ……

Til:

18. FREMSENDELSE

Et eksemplar af vurderingsforretningen inkl. bilag samt Tingbogsattest og BBR-Meddelelse er fremsendt elektronisk til:

Andelsboligforeningen Skovbo 02
v/bestyrelsesformand Dennis Ruben Andersen
Gl. Skovvej 4, 2.th.
2770 Kastrup
Email adresse: dennis.ruben.andersen@gmail.com

og ……

19. DATERING OG UNDERSKRIFT

Hellerup, den 2. juni 2020

Bente Kjølhede
Ejendomsmægler MDE og Valuar