Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Ejendomsmægler MDE

2. GENVURDERINGSFORRETNING VEDRØRENDE



EJENDOMMEN

MATR. NR.: 142

Østervold Kvarter, KØBENHAVN

Beliggende:

Collinsgade 5

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

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse 2
1. RESUME MED NØGLETAL 4
2. REKVIRENT 4
3. VALUAR 4
4. VURDERINGSOBJEKT 4
5. ADKOMSTFORHOLD 5
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
13.3.1 Værdien af en ledig lejlighed 13
13.4 Værdiansættelse af investeringsejendommen efter den afkastbaserede model 14
13.5 Følsomhedsanalyse 15
14. BESVARELSE 15
15. FOTOS AF EJENDOMMEN 16
16. HABILITETSERKLÆRING 17
17. COPYRIGHT 18
18. FREMSENDELSE 18
19. DATERING OG UNDERSKRIFT 18
20. BILAG 19
20.1 Sammenlignelige ejendomme 19
20.2 Forbedringer 19
20.3 Driftsbudget 2020 med beregning af omkostningsbestemt husleje 19

1. RESUME MED NØGLETAL

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom er pr. 31. december 2020

kr. 33.200.000

skriver kroner tretitre millioner to hundrede tusinde kroner 00/100

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

Forrentningskrav	2,85%
Moderniseringstillæg	kr. 4.500,-/m2
Energiforbedringer	kr. 250,-/m2
Moderniseringsfrekvens	6,67% lineært over DCF periodens 15 år
Udvendig vedligeholdelse	kr. 162,-/m2
Den omkostningsbestemte husleje	kr. 728,-/m2
Det lejedes værdi	kr. 1.450,-/m2
Værdien af altaner (gennemsnit)	kr. 195.000,-/altan for i alt 10 altaner

Værdien af ledig lejlighed er medregnet i handelsværdi

Ejendommens værdi opgjort pr. m2 i henhold til DCF-modellen	kr. 33.338,-/m2

2. REKVIRENT

Andelsboligforeningen Collinsgade 5
v/andelsboligforeningens administrator
By & Bolig Administration Aps
Nordvej 12, postboks 534
4200 Slagelse

3. VALUAR

Ejendomsmægler MDE og Valuar
Bente Kjølhede
Strandvejen 138 A
2900 Hellerup
Journal nr.: CDV 1047/02022021/B-1187

4. VURDERINGSOBJEKT

Etagebolig-bygning.

Beliggenhed:	Collinsgade 5, 2100 København Ø
Matr.nr.:	142 Østervold Kvarter, København
Ejendoms nr.:	92577

5. ADKOMSTFORHOLD

Andelsboligforeningen Collinsgade 5. Andelsboligforeningen er stiftet i 1976.

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 iht. Andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b, udgivet af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Vurderingsforretningen er gældende i 18 måneder fra vurderingsdatoen.

Der ønskes en genvurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra Andelsboligforeningen til en investor pr. 31.12.2020.

7. FORUDSÆTNINGER

Det er en forudsætning for vurderingen:

at ejendommen kan vurderes som en udlejningsejendom uden pålagt karensperiode efter kontrolskifte iht. Boligreguleringslovens (BRL) §5, stk. 6, 4.

at ejendommen forbliver en boligudlejningsejendom i fremtiden og således ikke væsentligt ændrer karakter

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 2018
Årsrapport for 2019
Driftsbudget for 2020
Ejendomsskattebillet for 2020
Referat af ordinær generalforsamling afholdt 25. april 2017
Referat af ordinær generalforsamling afholdt 17. maj 2018
Referat af ordinær generalforsamling afholdt 4. april 2019
Referat af ordinær generalforsamling for Gårdlauget Collins Have afholdt 23. maj 2017
Referat af ordinær generalforsamling for Gårdlauget Collins Have afholdt 22. maj 2019
Indkaldelse til og referat af ordinær generalforsamling afholdt 16. juni 2020
Nøgleoplysningsskema pr. 31.03.2020
Forsikringsoplysninger
Lejerfortegnelse
Energimærke af 04. november 2013
Andelsboligforeningens vedtægter
Oplysninger om forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen siden 1976.

9. INDHENTEDE OPLYSNINGER

Tingbogsattest

BBR- meddelelse
Københavns Kommuneplan 2019
Verdensby med ansvar, Kommuneplanstrategi 2018 for Københavns Kommune

10. SPECIFIKATIONER

10.1 Art, anvendelse og kategori, jf. BBR

Beboelsesejendom med 12 beboelseslejligheder.
Bygningens anvendelse: 140.

10.2 Grundareal

Areal ifølge tingbogen:

Grundareal	340 m2
Heraf vej	0 m2

10.3 BBR-oplysninger

Bygning nr. 1 – Collinsgade 5
Bygningen er opført i 1892.
Ydervægge er mursten, tagdækning er tagpap.

Antal boliger med køkken 12

Bebygget areal	166 m2
Samlet bygningsareal	997 m2
Samlet boligareal	996 m2
Samlet tagetageareal	0 m2
Udnyttet areal af tagetage	0 m2
Kælderens samlede areal	166 m2
Heraf dyb kælder	166 m2
Samlet erhvervsareal	0 m2
Erhverv, der hverken benyttes til bolig eller erhverv	0 m2

Antal etager: 6

Varmeinstallation: Fjernvarme/radiatorsystem

Der henvises til vedhæftede BBR-Meddelelse af 02.02.2021 vedrørende bygningens og lejlighedernes beliggenhed og størrelse.

10.4 Offentlig ejendomsvurdering

Ejendomsvurdering 2019, jfr. Tingbogsattest

Ejendomsværdi	kr. 12.000.000
Grundværdi	kr. 2.237.600

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. 04.11.2013. Energiforbrug D.

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 Gjensidige Forsikring.
Police nr. 3362-3699938.
Forsikringsdækning: Bygningsbrand-, svampe- og insektskader m.v.

10.9 Kommune og Region
Københavns Kommune og Region Hovedstaden.

10.10 Lokalplanforhold
Ingen tinglyst.

10.11 Byrder og servitutter
Der er tinglyst vedtægter for gårdlav 08.08.2000.
Der henvises til vedhæftede tingbogsattest af 02.02.2021.
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 2019, 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 2019
Samt budget for 2020

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.

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 min første vurdering af ejendommen pr. 31.12.2018.

11.1 Beskrivelse

Særdeles attraktivt beliggende beboelsesejendom tæt ved Søerne.
Ejendommen er opført i 1892 og har pudset facade mod gaden og gule mursten mod gården med pudset underetage. Der er nyere skiffer manzardtag og Københavner tag med tagpap.
Tagetage lejlighederne har kviste.
Der er isoleret mellem kælder og stueetagen.

Ejendommen har termoruder og fjernvarme, både el- og varmeforbrug er fjernaflæst.
Der er almindelige for - og bagtrapper, der er postkasser i opgangen og dør telefoner.
Der er kabel tv.

I kælderen er der cykelkælder/barnevognsrum, kælderrum, vaskeri og tørrerum.

Ejendommen har et velholdt fælles gårdareal med opholdsareal til voksne og børn.
Der er gode parkeringsforhold på gaden.

En typisk lejlighed har stuklofter, bræddegulve, elementkøkken og brusebadeværelse.
Der er i 2019 opsat 10 altaner, som ejes af Andelsboligforeningen.

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 har over en årrække været præget af højkonjunktur, men i øjeblikket ses en afmattelse pga. COVID-19. Der er ikke på nuværende tidspunkt nogle endelige finansielle tal der kan angive konsekvenserne af COVID-19. Forventningerne ifølge EjendomDanmark er et fald i BNP på 5% eller mere.

Ledigheden er rekordhøj med en ledighedsprocent på 5,2%[1] og mange jobs er forsvundet. Det private forbrug er samtidig faldet og regeringen arbejder på tiltag, der kan øge privat forbruget.

[1] Danmarks Statistik 2020

Det er ikke muligt at forudse de langsigtede økonomiske konsekvenser af COVID-19, men den faldende efterspørgsel og nedgangen i verdensøkonomien vil ændre sig i takt med at COVID-19 restriktionerne lempes.

Der er en fortsat positiv udvikling i m2 prisen på ejerlejligheder, som nu har oversteget niveauet før finanskrisen[2].

På trods af en stigende rente er den stadig historisk lav, og den effektive rente på 10-årige statsobligationer er 0,60%[3]. Investorer ser efter alternative investeringsmuligheder med et større afkast end obligationsmarkedet.

Investering i boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn er et interessant marked, da de gamle bygninger har et stort moderniseringspotentiale og dermed uudnyttet lejereserve.

Yderligere er efterspørgslen på boliger 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, 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.

Politiske og makroøkonomiske usikkerheder øger som udgangspunkt investors forrentningskrav men det vurderes, at forrentningskravet for denne type investeringer ikke vil blive væsentligt påvirket, da efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme er langt større end udbuddet.

Den nuværende regering har ændret lovgivningen i BRL §5 stk. 2, gældende pr. 1.7.2020 hvorefter en udlejningsejendom, som hovedregel, er underlagt en karensperiode på 5 år efter kontrolskifte førend der kan foretages genudlejning efter §5, stk. 2.
Andelsboligejendomme er undtaget denne bestemmelse, men ejendommen skal dog løftes to energiklasser, såfremt den ikke allerede har energiklasse A-C, førend der kan foretages udlejning efter BRL §5 stk. 2.

Udbuddet af udlejningsejendomme er meget lille og det er derfor stadig usikkert, hvor store forventninger investorer har til forretningskravet. Ifølge EjendomDanmark forventes afkastet at være uændret eller et mindre fald.

13. BEREGNINGER

13.1 Driftsbudget

Ejendommens driftsbudget er beregnet med tal fra det på generalforsamlingen godkendte budget for 2020 og årsregnskab for 2019 samt oplysninger fra administrator og bestyrelsen.

[2] Boligsidens markedsindeks, juli 2020
[3] EjendomDanmarks markedsstatistik, april 2020

<u>Indtægter i henhold til DCF-beregningen, se afsnit 13.3:</u>		
Brutto lejeindtægt	kr.	903.000
<u>Driftsudgifter i.h.t. budget udarbejdet under afsnit 20.3:</u>		
Driftsudgifter i alt	kr.	408.839

13.2 Omkostningsbestemt leje

Der foreligger ikke et aktuelt omkostningsbestemt huslejebudget, hvorfor der er udarbejdet et driftsbudget med beregnet omkostningsbestemt husleje (herefter OMK) ud fra de, af administrator og andelsboligforeningen, udleverede oplysninger, iht. bekendtgørelse nr. 978 §8, stk. 5.

OMK er beregnet til kr. 727,58,-/m2 og afrundet til kr. 728,-/m2 i DCF-beregningen.

Se bilag 20.3. Driftsbudget 2020.

13.3 DCF-beregningen

Ejendommen værdiansættes med et forrentningskrav på 2,85%. Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en diskonteringsrente på 4,85%, 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 0,6%.

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 større efterspørgsel end udbud og gode finansieringsmuligheder.
Der er for boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn generelt lav tomgang.

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 en øget tomgang på 4 måneder ved istandsættelse af ledige lejemål, grundet krav om huslejenævnets forhåndsgodkendelse af muligheden for merleje og indretningsudgifter efter BRL §5, stk. 2.

I denne ejendom skønnes der at være udviklingspotentiale ved at istandsætte lejligheder og derefter hæve den beregnede leje, iht. BRL §5, stk. 2.
Der er afsat kr. 4.500,-/m2 til gennemgribende modernisering af de boliglejemål der fraflyttes, hvorefter de kan genudlejes til det lejedes værdi.

I DCF-beregningen er indeholdt, at ejendommen skal energiforbedres 1 energiklasse for et beløb svarende til kr. 250,- pr. m2, jf. rentable besparelser mv. i energimærket, for at lejeforhøjelser efter BRL § 5 stk. 2 kan gennemføres.

Ejendommens vedligeholdelsesudgifter forventes at være forholdsvis stabile i de kommende år, idet ejendommen er i pæn vedligeholdelsesmæssig stand og bliver løbende vedligeholdt.

AB Collinsgade 5		**2020**	**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 %			2,85																	
Inflation %			2,00																	
Diskonteringsrente %			4,85		0,95	0,91	0,87	0,83	0,79	0,75	0,72	0,68	0,65	0,62	0,59	0,57	0,54	0,52	0,49	
Forrentning deposita %			0,00																	
Måneders deposita			6,00																	
Administration %			0,00																	
Leje OMK[1]			728,00																	
Det lejedes værdi[2]			1.450,00																	
Markedsleje			1.600,00																	
Leje Erhverv			0,00																	
m2 bolig areal			996,00																	
m2 af én ledig lejlighed																				
Værdi af ledig lejlighed[3]																				
m2 hvor der tages OMK			996,00																	
m2 hvor der kan tages markedsleje			0,00																	
m2 kælder			0																	
Altaner, ejes af andelsboligforeningen			10																	
P-plads			0																	
m2-Erhverv			0																	
m2 moderniseret			0,00		66,4	132,8	199,2	265,6	332	398,4	464,8	531,2	597,6	664	730,4	796,8	863,2	929,6	996	
Modernisiringsomkostninger pr. m2			4.500,00																	
Energiforbedringer i.h.t. BRL § 5 stk. 4 pr. m2[4]			250,00																	
Leje OMK[1]					725	740	754	769	785	801	817	833	850	867	884	902	920	938	957	976
Tagetage lejlighed, markedsleje					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leje indtægt erhverv					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altaner og tagterrasser					146	149	152	155	158	161	165	168	171	175	178	182	185	189	193	197
Antenne					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kælder					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garager og p-pladser					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årlig lejeindtægter					**871**	**889**	**907**	**925**	**943**	**962**	**981**	**1.001**	**1.021**	**1.041**	**1.062**	**1.083**	**1.105**	**1.127**	**1.150**	**1.173**
Merleje ved § 5 stk. 2					48	98	150	204	259	318	378	441	506	573	643	715	790	868	949	968
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, 4 mdr. ved § 5 stk. 2					-16	-16	-17	-17	-17	-18	-18	-18	-19	-19	-19	-20	-20	-21	-21	0
Tomgang					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forrentning deposita					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje					**903**	**970**	**1.040**	**1.111**	**1.185**	**1.262**	**1.341**	**1.423**	**1.508**	**1.595**	**1.686**	**1.779**	**1.875**	**1.975**	**2.078**	**2.141**
Driftsudgifter[5]					-201	-205	-209	-213	-218	-222	-226	-231	-235	-240	-245	-250	-255	-260	-265	-271
Ejendommens andel af varme etc. ved tomgang					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Administration[6]					-47	-47	-48	-49	-50	-51	-52	-53	-54	-56	-57	-58	-59	-60	-61	-63
Løbende vedligeholdelse[7]					-161	-165	-168	-171	-175	-178	-182	-185	-189	-193	-197	-201	-205	-209	-213	-217
Planlagt vedligeholdelse					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indretningsudgifter/investeringer, skønnet					-299	-305	-311	-317	-323	-330	-336	-343	-350	-357	-364	-372	-379	-387	-394	0
Energiforbedringer[5]					-249	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udskiftning af tekniske installationer					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udgifter i alt					**-957**	**-722**	**-736**	**-751**	**-766**	**-781**	**-797**	**-813**	**-829**	**-846**	**-863**	**-880**	**-897**	**-915**	**-934**	**-550**
Driftsresultat / cash flow					**-53**	**249**	**303**	**360**	**419**	**481**	**544**	**610**	**679**	**750**	**823**	**899**	**978**	**1.059**	**1.144**	**1.590**
DCF-metode																				
	NV årlig cash flow				-51	226	263	298	331	362	391	418	443	467	489	509	528	546	562	
	NV cash flows sum				5.782															
	NV terminalværdi				27.422															**55.800**
Markedsværdi DCF-metode					**33.204**															
Markedsværdi DCF-metode kr. per kvm.					33.338															
Afkastbaseret metode																				
	Beregnet dagsværdi før regulering																			16.228
	NV afvigelse fra omkostningsbestemt husleje				46	89	130	168	205	239	271	302	330	357	382	405	427	447	466	16.689	20.953
	NV særindretning				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	NV tomgang § 5 stk. 2				-15	-15	-14	-14	-14	-13	-13	-13	-12	-12	-12	-11	-11	-11	-10	0	-190
	NV tomgang				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	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				-285	-277	-270	-262	-255	-248	-242	-235	-229	-222	-216	-210	-205	-199	-194	0	-3.550
	NV energiforbedringer				-237	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-237
	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																					**33.204**

Værdi af ledig lejlighed		**Samlet kalkulation**	
		Markedsværdi DCF Metode	33.204 kr.
Værdi af ledig lejlighed er medregnet[3]		Værdi af ledig lejlighed er medregnet[3]	
		Samlet vurdering	33.204 kr.
		Afrundet	33.200 kr.

[1] Beregnet OMK, se bilag 20.3.
[2] Det lejedes værdi er baseret på Ejendomsforeningen Danmarks markedsstatistik, juli 2020
[3] Se afsnit 13.3.1.
[4] Beregnet i.h.t. forbedringsforslag i energimærke af 04.11.2013
[5][6] jf. valuar vurderingen afsnit 13.1 og bilag 20.3, Driftsbudget 2020.
[7] jf. valuar vurderingen afsnit 13.3

13.3.1 Værdien af en ledig lejlighed

Iht. branchenormen og retspraksis[4] er ejendommen vurderet med den forudsætning, at der vil være en ledig beboelseslejlighed til investors disposition. Begrebet den ledige lejlighed kan dog ikke stå til hinder for, at samtlige andelshavere fortsat har ret til at blive boende som lejere ved et salg af ejendommen.

Gennemsnitslejligheden er beregnet ud fra BBR-meddelelsen, hvoraf det fremgår at der er flg. lejlighedsstørrelser:
12 stk på 83m2, hvorfor vi som gennemsnitlig lejlighed i denne ejendom anvender en lejlighed på 83m2.

Værdien af en ledig lejlighed er indregnet i ejendommens handelsværdi og er ikke særskilt prisfastsat.

[4] TBB.2001.67.V

13.4 Værdiansættelse af investeringsejendommen efter den afkastbaserede model

Alle tal i t.kr.	
	I alt
FASE I:	
Indtægter	
Årlig lejeindtægt	871
Andre indtægter	0
Indtægter i alt	**871**
Driftsomkostninger	201
Administration	47
Løbende vedligeholdelse	161
Omkostninger i alt	**409**
Driftsafkast	**462**
FASE II	
Forrentningskrav	2,85%
Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer	**16.228**
FASE III	
Merleje ved § 5 stk. 2	20.953
Tillæg for merleje af særindretning	0
Fradrag for tab af lejeindtægt § 5 stk. 2	-190
Fradrag for tab af lejeindtægt på ikke udlejede lokaler (tomgangsleje)	0
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)	-3.550
Fradrag for udskiftning af tekniske installationer	0
Fradrag for energiforbedringer	-237
Beregnet dagsværdi	**33.204**
Værdien ved en ledig lejlighed er medregnet	
Samlet kalkulation	33.204
Afrundet til	**33.200**

13.5 Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede kontante handelsværdi som udlejningsejendom på kr. 33.200.000,- bliver påvirket af ændringer i forrentningskravet og det lejedes værdi, er der udarbejdet følgende følsomhedsanalyse, jf. tabel 1:

Tabel 1:

Samlet vurdering i t.kr		Det lejedes værdi i kr.		
		1.400,-	1.450,-	1.500,-
Forrentningskrav i %	2,60%	35.455	37.071	38.686
	2,85%	31.753	**33.200**	34.655
	3,10%	28.664	29.978	31.292

Udgangspunktet for følsomhedsanalysen er den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på kr. 33.200.000,-.
Det illustreres, hvorledes en ændret husleje efter det lejedes værdi med henholdsvis 50 kr. mere eller mindre end den fastsatte husleje 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 som udlejningsejendom 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 som udlejningsejendom 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 vurderingsforretningen 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.
Endvidere forudsættes det, at ejendommen afhændes frivilligt af en andelsboligforening til et investormarked, og at ejendommen som udlejningsejendom derfor ikke er pålagt karensperiode efter kontrolskifte iht. BRL §5, stk. 6.

Der er tale om en ejendom med en særdeles 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, siden vor sidste vurdering, handlet én andel 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 som udlejningsejendom pr. 31. december 2020 vurderes til:

Kr. 33.200.000

skriver kroner tretitre millioner to hundrede tusinde 00/100.

Lejeindtægten, inkl. den skønsmæssigt beregnede boligreserve, er baseret på den maksimale lovlige leje, der kan forventes opkrævet af en investor.
OMK er beregnet til kr. 727,58,- og afrundet til kr. 728,- pr. m2. Der er ansat en lejeindtægt for altaner.

Det lejedes værdi er fastsat til kr. 1.450,-, jf. LL §47.
Bemærk venligst at lejeberegning for et 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.

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 har et samarbejde med en anden erhvervsmægler i Gentofte omkring køb og salg af erhvervsejendomme og endvidere på årsbasis vurderer ca. 100 andelsboligforeningsejendomme.

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 ansvarlig 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 Collinsgade 5
v/bestyrelsesformand Irene Alma Jønne
Collinsgade 5, st.tv.
2100 København Ø
Email adresse: ireneloenne@gmail.com

og

Andelsboligforeningens administrator:
v/ administrator By og Bolig Administration ApS
Nordvej 12, postboks 534
4200 Slagelse
Att.: Administrator A.D. Søren Kornum
Email adresse: soren@byogbolig.com

Ét eksemplar er i valuarens besiddelse.

19. DATERING OG UNDERSKRIFT

Hellerup, den 3. marts 2021

Bente Kjølhede
Ejendomsmægler MDE og Valuar

20. BILAG

20.1 Sammenlignelige ejendomme

Solgte ejendomme:

Postnummer og By:	Ejendommens adresse:	Købesum:	Boligareal:	Erhvervsareal:	Gennemsnitlig m2-pris:	Overtagelsesdato/ el skødedato:	Bemærkninger:
2100 København Ø	Blegdamsvej 112	39.509.512	1.100	174	31.012	16.09.2019	
2100 København Ø	Horsensgade 7	42.000.000	1.300	0	32.308	07.06.2019	
2100 København Ø	Koldinggade 23-25 og Randersgade 48	52.000.000	1.898	0	27.397	13.11.2019	

Ejendomme til salg:

Postnummer og By:	Ejendommens adresse:	Forventet afkast:	Salgspris:	Boligareal:	Erhvervsareal:	Pris m2/salgsannonce:	Sidst checket:
2000 Frederiksberg	Smallegade 56, energimærke E	2,40%	48.000.000	1.172	174	35.661	22-10-2020
København	Ejd.portefølge, Vennemindevej 62-68, FrederikVII's Gade 5-7, Frederiksborgvej 29 og Sverrigsgade 22-22A.	2,88%	142.068.000	4.572	0	31.073	01-10-2020
København	Ejd.portefølge, Vennemindevej 62, FrederikVII's Gade 5 Badstuestræde 4, Skindergade 20, Frederiksborgvej 29, og Sverrigsgade 20-22. Fuldt udlejet/86 lejl. og 5 erhverv	3,06%	204.750.401	5.424	678	33.555	02-11-2020
København Ø	Hedemannsgade 2-4 (energimærke C)	2,53%	45.000.000	1.220	16	36.705	14-12-2020

Lejligheder til leje:

Bydel:	Beliggenhed:	Antal værelser:	Areal:	Stand:	Husleje:	Var opslået:	Pris pr. m2/år:
København Ø	Rosenvængets Allé 3,3.sal	4	127	Pæn, 'moderne' og nymalet	16.800/mdr	22.10.2020	kr. 1.587
København Ø	Strandboulevarden 67, taglej. med tagterrasse	4	129	Nymoderniseret	18.725/mdr	22.10.2020	kr. 1.742

20.2 Forbedringer

Forbedringer pr. 31. december 2020: AB Collinsgade 5

Tallene er ansat og estimeret udfra oplysninger fra Andelsboligforeningens bestyrelse og administrator.

Forbedringer:	**Årstal:**	**Beløb:**
Renovering af vinduer, skorsten, atg	1981	100.000
Udskiftning af tag	1986	37.786
Tagreparation	1992	336.080
Vinduesrenovering	1993	478.445
Facade, omfangsdræn, varmemålere, isolering kælder	1999	500.000
Fjernvarme installation og facaderenovering	2000	579.317
Hovedtrappe og bagtrappe	2003	636.250
Fugtbekæmpelse af kælder	2006	150.000
Renovering af tag og vinduer	2009	800.000
Dørtelefon	2009	30.625
Postkasser, anslået	Ikke oplyst	30.000
Fjernaflæsning, anslået	2017/2018	35.000
		3.713.503

20.3 Driftsbudget 2020 med beregning af omkostningsbestemt husleje

Almindelig

DRIFTSBUDGET 2020

for ejendommen:

AB Collinsgade 5

☐ med ☑ uden beboerrepræsentation (sæt kryds)

Anvendes som grundlag for udfyldning af varslingsskemaer til de enkelte lejere og eventuel drøftelse med beboerrepræsentanterne.

Copyright EJENDOM DANMARK
Nørre Voldgade 2, 1358 København K

form. 19-03-A1

Oplysninger om ejendommen

Boligernes samlede areal	m²	996.00	A1
Boligernes samlede vurderingsleje	kr.	0.00	A2
Boligernes samlede fordelingsleje	kr.	0.00	A3
Boligernes samlede fordelingstal	kr.	0.00	A4
Ejendommens samlede areal	m²	996.00	B
Boligprocent efter arealfordeling: 996 A1 x 100 : 996 B =	%	100.00%	C
Henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer pr. 31.12.1994	kr.	54,224.00	D
Indgangsbeløb for overført forøget kapitalafkast pr. m²: kr. 54224 D : 996 B : 3	kr.	18.15	E
Overført forøget kapitalafkast pr. m² i 2020: kr. E x 1,5639 (indeksreg. 95-20) = kr. (med 4 decimaler) Beløbet afrundes til nærmeste hele kroner =	kr. kr. 28.3848 kr.	28.00	F

Ejendommens ibrugtagningstidspunkt (sæt kryds):

☑ før 1964 ☐ 1. jan. 1964 - 31. dec. 1969 ☐ før 1970

Budgetlejen fordeles mellem beboelseslejemålene efter areal, vurderingsleje, fordelingsleje eller fordelingstal. A1, A2, A3 eller A4 skal derfor udfyldes afhængigt af det anvendte fordelingsgrundlag. A1 skal dog altid udfyldes.

Afsætning til vedligeholdelse - beboelse

	§ 18 kr. pr. m²	§ 18 b høj kr. pr. m²	§ 18 b lav kr. pr. m²	§ 22 kr. pr. m²
Uafrundet beløb 2019				45.03
Indeksregulering 1.1.2020	1.007	1.007	1.007	1.007
Uafrundet beløb 2020 (uafrundet 2019 gange indeksreg.)				45.35
Afrundet beløb 2020				45.00
Afrundet beløb indeholdt i lejen				
Stigning	0.00	0.00	0.00	45.00

Copyright EJENDOM DANMARK
Nørre Voldgade 2, 1358 København K

Udgifterne	Seneste budget	2020 budget	Bemærkninger
I. Driftsudgifter			
1. Skatter og afgifter:			
a. Grundskyld til kommunen		72,811.00	
b. Afgift for vandforbrug, afløb m.m		32,676.00	
c. Renovation		26,500.00	
d. Dækningsafgift			
e. Kloakbidrag/rensningsanlæg			
f. Rottebekæmpelse			
g. Forbrændingsafgift			
h. Affaldsgebyr			
i. Gade- og vejbidrag			
j. Skorstensfejning og kanalrensning			
k. El		4,000.00	
l.			
m.			
n.			
o.			
p.			
1. Skatter og afgifter i alt:	0.00	135,987.00	
2. Forsikringer og abonnementer:			
a. Brandforsikring		20,500.00	
b. Hus- og grundejerforsikring			
c. Arbejdsskadeforsikring			
d. Glasforsikring			
e. Falck			
f. Elevatorservice			
g.			
h.			
i.			
j.			
k.			
2. Forsikringer og abonnementer i alt	0.00	20,500.00	

Copyright EJENDOM DANMARK
Nørre Voldgade 2, 1358 København K

Udgifterne	Seneste budget	2020 budget	Bemærkninger
3. Renholdelse mv.			
a. Ejendomsfunktionær, herunder vicevært, inspektør, varmeingeniør og funktionærtelefoner mv.			
b. Trappevask, vinduespudsning, mv.		23,000.00	
c. Hovedrengøring			
d. Glatførebekæmpelse			
e. Viceværtservice			
f. Graffitiafrensning			
g. Renholdelse af gård			
3. Renholdelse mv. i alt	0.00	23,000.00	
4. Varme og vand			
a. Varmeregnskab m.m		4,500.00	
b. Vandregnskab m.m			
c.			
4. Varme og vand i alt	0.00	4,500.00	
5. Diverse udgifter/indtægter			Indtægter angives med et minus (-)
a. Fælles gårdanlæg		17,000.00	
b.			
c.			
d.			
e.			
f.			
5. Diverse udgifter/indtægter i alt	0.00	17,000.00	

Udgifterne	Seneste budget	2020 budget	Bemærkninger
II Afkast:			
1. Ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering			
kr. 400,000			
Afkast: 7% heraf	28,000.00	28,000.00	
2. Overført forøget kapitalafkast i henhold til BRL § 9, stk. 7.			
996 x 28		27,888.00	
3. Tidligere forbedringer		259,945.00	ansat af os udfra AB's og adm. opl.
4. § 18 og § 18B		161,352.00	
II Afkast i alt	28,000.00	477,185.00	
III Udgifter i alt			
(pkt. 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + **II**)	28,000.00	678,172.00	
IV Boligernes andel i budgettets udgifter:			
Boligprocent: 100%	28,000.00	678,172.00	
V Administration		46,500.00	(Antal boliglejemål x normtal)
VI Budgetleje i alt for boligerne	28,000.00	724,672.00	H
Senest varslet/godkendt budgetleje		0.00	
Forhøjelse		724,672.00	

Budgetlejen fordeles efter

☑ m2 areal A1

☐ vurderingsleje A2

☐ fordelingsleje A3

☐ fordelingstal A4

Fordelingsfaktor: 724.672,00 H: 996,00 A1 =
kr. 727,5823 X

☑ pr. m^2 areal

☐ pr. vurderingskrone

☐ pr. fordelingslejekrone

☐ pr. fordelingstal

Copyright EJENDOM DANMARK
Nørre Voldgade 2, 1358 København K

Tingbogsattest

Udskrevet: 02.02.2021 14:09:50

Ejendom:

Adresse: Collinsgade 5
2100 København Ø

BFE-nummer: 6033978

Dato: 15.10.1923
Landsejerlav: Østervold Kvarter, København
Matrikelnummer: 0142
Areal: 340 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 25.03.1976-7742-01

Adkomsthavere:

Navn: A/b Collinsgade 5
Cvr-nr.: 57096519
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købssum: 720.000 DKK
Købesum i alt: 720.000 DKK

Dato for overtagelse:

25.03.1976

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.06.2019-1010794941
Prioritet: 7
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 2.963.000 DKK

Rentesats:	1,6016 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed

Kreditorer:

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

Debitorer:

Navn:	A/B COLLINSGADE 5
Cvr-nr.:	57096519

Dokument:

Dato/løbenummer:	26.06.2019-1010864318
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	2.000.000 DKK
Rentesats:	1,1372 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed

Kreditorer:

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

Debitorer:

Navn:	A/B COLLINSGADE 5
Cvr-nr.:	57096519

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer:	13.09.2016-1007602630
Prioritet:	9
Hovedstol:	187.000 DKK

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:	21.12.1954-5413-01

Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 22.07.1991-50593-01
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 23.01.1995-913547-01
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 1

Akt nr: 1_F-I_13

Tekniske anlæg:

El / vand / varme / gas

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 27.05.1999-64676-01
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 33

Akt nr: 1_H-IV_292

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fælles gårdanlæg m.v.

Lyst på diverse ejendomme

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.01.2000-1778-01
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om afløbsledninger m.v.

Dokument:

Dato/løbenummer:	08.08.2000-78485-01
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	33
Akt nr:	1_H-IV_292

Tillægstekst:

Tillægstekst
Vedtægter for gårdlav

Tillige anden ejendom, Akt H 292

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	12.000.000 DKK
Grundværdi:	2.237.600 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2019
Kommunekode:	0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	092577

Indskannet akt:

Akt nr:	1_C-IV_47

Københavns Kommune
Bygge-, Parkerings-, og Miljømyndighed

Afsender
Københavns Kommune , Bygge-, Parkerings-, og Miljømyndighed
postboks 416 , 1504 København V

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

Kommune nr.:	Kommunalt ejendoms nr.:	Udskrift dato:
101	92577	02-02-2021
BFE-nr.:	6033978	

Ejendommens beliggenhed:
Collinsgade 5 (Vejkode: 1184), 2100 København Ø

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

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

Oplysninger om grunde

Adresse: Collinsgade 5 (vejkode: 1184), 2100 København Ø
Ejerforhold: Privat andelsboligforening

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Matrikelnr.	Ejerlav
142	ØSTERVOLD KVARTER, KØBENHAVN

Ejendom

BFE-nr.: 6033978 — Kommunalt ejendoms nr.: 92577

Ejerforhold: 41

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1
Adresse: Collinsgade 5 (vejkode: 1184), 2100 København Ø

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

Matrikelnr.: 142 — Landsejerlavsnavn: ØSTERVOLD KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker — Opførelsesår: 1892

Antal etager u. kælder & tagetage: 6 — Antal helårsboliger med køkken: 12

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

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

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	166	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	996
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	**m2**	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	997	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	6
Samlet kælderareal	166	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Heraf dyb kælder	166	Heraf udvendig efter isolering	0		
Samlet tagetageareal	0	Heraf øvrige arealer	0		
Heraf udnyttet tagetage	0	Heraf indbygget garage i kælder	0		

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

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fællesareal adgangsareal / fælles boligareal / åben altan, tagterrasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue /	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
Collinsgade 5 (vejkode: 1184), 2100 København Ø							
Etage: st. Side/Dør: tv	0 / 0 / 4	0	83 / 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 / 4	0	83 / 0 / 0	0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1. Side/Dør: tv	0 / 0 / 4	0	83 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1. Side/Dør: th	0 / 0 / 4	0	83 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2. Side/Dør: tv	0 / 0 / 4	0	83 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2. Side/Dør: th	0 / 0 / 4	0	83 / 0 / 0	0	5 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3. Side/Dør: tv	0 / 0 / 4	0	83 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3. Side/Dør: th	0 / 0 / 4	0	83 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4. Side/Dør: tv	0 / 0 / 4	0	83 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4. Side/Dør: th	0 / 0 / 4	0	83 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 5. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	83 / 0 / 0	0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 5. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	83 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							

*A: Vandskyllende toilet uden for enheden

*B: Intet vandskyllende toilet

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken med afløb

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

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 https://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.