Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Ejendomsmægler MDE

VURDERINGSFORRETNING

VEDRØRENDE



EJENDOMMEN

MATR. NR.: 0001yl

KASTRUP BY, KASTRUP

Beliggende:

Kastrupvej 243 – 245,

Syrefabriksvej 69 - 75

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

VURDERINGSFORRETNING

INDHOLDSFORTEGNELSE

01. Rekvirent

02. Valuar

03. Vurderingsobjekt

04. Adkomstforhold

05. Vurderingsformål

06. Vurderingstema

07. Dokumenter og bilag

08. Indhentede oplysninger

09. Specifikationer

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

10. Besigtigelse

11. Beskrivelse

12. Besvarelse

13. Forudsætninger

14. Habilitetserklæring

15. Copyright

16. Fremsendelse

17. Datering og underskrift

01. REKVIRENT

Andelsboligforeningen Hjørnegårdens administrator
v/ By og Bolig Administration A/S
Adm. direktør Birgit Kornum
Ramsingsvej 7, bygn. SA-1.
2500 Valby

02. VALUAR

Ejendomsmægler MDE og Valuar
Bente Kjølhede
Strandvejen 138 A
2900 Hellerup
Journal nr. CDV 1047/12062018/B-0911

03. VURDERINGSOBJEKT

Boligejendom med erhverv.

04. ADKOMSTFORHOLD

Andelsboligforeningen Hjørnegården.

05. VURDERINGSFORMÅL

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

06. VURDERINGSTEMA

Der ønskes en vurdering af ejendommens kontante handelsværdi pr. 30. juni 2018.

07. DOKUMENTER OG BILAG

Vi har via andelsboligforeningens hjemmeside, www.nemonline.nu/a-b-hjornegaarden, indhentet flg. dokumenter:

Årsrapport for 2016/17
Budget for perioden 2017/18
Referat af ordinær generalforsamling afholdt d. 24. oktober 2017
Forsikringsoplysninger

08. INDHENTEDE OPLYSNINGER

Tingbogsattest
BBR-Meddelelse

09. SPECIFIKATIONER

09.01 Art og anvendelse

Beboelsesejendom med 27 beboelseslejligheder og 118 m2 erhverv.

09.02 Grundareal

Areal ifølge tingbogsattest:	grundareal 1.797 m2
Heraf vejareal:	0 m2

09.03 BBR-oplysninger

Etageboligbebyggelse opført i 1936
Antal boliger med køkken 27

Ydervægge er mursten, fibercement tagdækning.

Bygning nr. 1 – Kastrupvej 243 – 245/ Syrefabriksvej 69 - 75

Bebygget areal for bygningen	699 m2
Samlet bygningsareal	2.097 m2
Samlet boligareal	1.979 m2
Tagetage	0 m2
Kælder	699 m2
Heraf loftshøjde lavere end 1,25 m. over terræn	699 m2
Erhvervsareal	118 m2

Antal etager u. kælder og tagetage: 3

Varmeinstallation: Fjernvarme/radiatorsystem

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

09.04 Offentlig ejendomsvurdering

Ejendomsvurdering 2017

Ejendomsværdi	kr. 25.500.000
Grundværdi	kr. 5.014.400

09.05 Vandforsyning og - afledning

Alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

09.06 Elforsyning og – installation

Ørsted.
Der er moderne installationer i ejendommen.

09.07 Energimæssige forhold

Der foreligger gyldigt energimærke fra d. 12. december 2012. Gyldigt 10 år.
Energiforbrug D.

09.08 Forsikringsforhold

Ejendommen er bygningsforsikret i Gjensidige Forsikring, A. C. Meyers Vænge 9, 2450 København SV.
Police nr. 4994845
Forsikringsdækning: Bygningsbrand, svampe- og insektskader mv.

09.09 Kommune

Tårnby Kommune.

09.10 Lokalplanforhold

Lokalplan 32.

09.11 Byrder og servitutter

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

09.12 Pantehæftelser

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

09.13 Kontraktforhold

Ingen oplysninger.

09.14 Regnskabsforhold

Der er modtaget årsrapport for 2016/17
Samt budget for perioden 2017/18

09.15 Miljøforhold

Jordforurening efter jordforureningsloven ikke tinglyst på ejendommen.

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

10. BESIGTIGELSE

Ejendommen blev besigtiget d. 2. August 2018 kl. 15:15 sammen med formand Brian Degn Kristensen og bestyrelsesmedlem Poul-Erik Rørbye. Ejendommen blev gennemgået, 2 lejligheder besigtiget og spørgsmål besvaret.
Besigtigelsen havde ikke karakter af en byggeteknisk gennemgang.

11. BESKRIVELSE

Velholdt ejendom med rolig beliggenhed opført i røde mursten med eternittag og termoruder.
Terrazzofortrapper med dørkaldeanlæg og postkasser. Fjernvarme.
Alle lejligheder har store lukkede altaner. Fælles YOUSEE kabeltv.
Velanlagt gårdareal med plads til både børn og voksne. Gårdtoilet.
En typisk lejlighed har trægulve, stuklofter, badeværelse og elementkøkken.
Der hører pulterrum til hver lejlighed.
I kælderen er der mange disponible rum. Blandt andet beboerlokale, fyrrum, cykelrum, flisebeklædt vaskeri, tørrerum m.v.
Ejendommen gennemgår løbende renovering og fornyelser.

Der er et erhverv i stueetagen på Syrefabriksvej udlejet til en dyrlæge.

12. BESVARELSE

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

Ejendommens kontante handelsværdi pr. 30. juni 2018 vurderes til:

Kr. 41.900.000,00

skriver kroner firtien millioner nihundrede tusinde 00/100.

Det er forudsat, at prioriteterne i ejendommen indfries.

Værdien er fastsat under hensyntagen til ejendommens gode beliggenhed, vedligeholdelsesstand, herunder de foretagne forbedringer.

Der er kalkuleret med en pris på kroner 20.000,- pr. etagemeter, hvilket beløb indeholder værdi ved salg af en tom lejlighed
Boliglejen pr. m2 er fastsat til kr. 750,-, erhvervslejen til det opkrævede beløb jf. budget og parkeringspladser til det budgetterede beløb.
Driftsoverskud til forrentning kr. 793.250,-
Egenkapitalforrentningen udgør 1,9 %.

Det bemærkes, at der for en ejendomsinvestor er store lejereserver ved udlejning af en nymoderniseret lejlighed, hvilket derved giver væsentlig højere egenkapitalforrentning.
Endvidere skal bemærkes, at såfremt andelsboligforeningen har modtaget offentlig støtte, må en investor/andelsboligforeningen ved ændret status af ejendommen påregne, at skulle tilbagebetale enhver form for offentlig støtte.

13. FORUDSÆTNINGER

Det er en forudsætning for vurderingen:

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

14. HABILITETSERKLÆRING

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

- at jeg ikke har nogen interesse i objektet udover denne vurderingsforretning, der vederlægges mig af rekvirenten.
- at jeg har udført vurderingsforretningen i henhold til Dansk Ejendomsmægler Forenings normer.
- at nærværende vurderingsforretning er foretaget ud fra vort kendskab til omsætning af denne type ejendom og i øvrigt efter vort bedste skøn og overbevisning. Der tages forbehold for, at myndigheder og andre, kan have en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen end vor. Opmærksomheden henledes derfor på, at vi ikke er ansvarlige for tab m.v. som skyldes, at myndigheder og andre, ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

15. COPYRIGHT

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

16. FREMSENDELSE

Et eksemplar af vurderingsforretningen med tingbogsattest, rentabilitetsberegning, sammenligningsejendomme og BBR-Meddelelse er fremsendt til:

Andelsboligforeningen Hjørnegården
v/ formand Brian Degn Kristensen
Kastrupvej 243, 2.tv.
2770 Kastrup

og

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

Et eksemplar er i valuarens besiddelse.

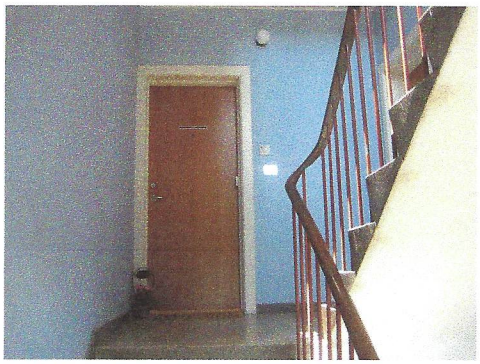
17. DATERING OG UNDERSKRIFT

Hellerup, den 09. august 2018

Bente Kjølhede
Ejendomsmægler MDE og Valuar

Billeder af ejendommen











Tingbogsattest

Udskrevet:	14.06.2018 10:30:41

Ejendom:

Adresse:	Kastrupvej 243 2770 Kastrup
BFE-nummer:	2026553
Appr.dato:	13.11.1975
Landsejerlav:	Kastrup By, Kastrup
Matrikelnummer:	0001yl
Areal:	1797 m2
Heraf vej:	0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype:	Skøde
Dato/løbenummer:	03.06.1992-6247-12

Adkomsthavere:

Navn:	Andelsboligforeningen Hjørnegården
Cvr-nr.:	16177946
Ejerandel:	1 / 1

Købesum:

Kontant købssum:	4.750.000 DKK
Købesum i alt:	4.750.000 DKK

Dato for overtagelse:

03.06.1992

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	26.11.2013-1004978503
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	2.294.000 DKK

Rentesats:	0,8982 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Stående lån Inkonvertibel Rentetilpasning

Kreditorer:

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

Debitorer:

Navn:	Andelsboligforeningen Hjørnegården
Cvr-nr.:	16177946

Dokument:

Dato/løbenummer:	26.11.2013-1004978521
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	5.606.000 DKK
Rentesats:	0,9021 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning

Senest påtegnet:

Dato:	28.11.2013 13:13:01

Kreditorer:

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

Debitorer:

Navn:	Andelsboligforeningen Hjørnegården
Cvr-nr.:	16177946

Dokument:

Dato/løbenummer:	26.11.2015-1006898837

Prioritet:	8
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	4.695.000 DKK
Rentesats:	0,7347 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel Rentetilpasning

Kreditorer:

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

Debitorer:

Navn:	Andelsboligforeningen Hjørnegården
Cvr-nr.:	16177946

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:	16.08.1906-906644-12
Prioritet:	1
Dokumenttype:	Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fordeling af strandretten

Dokument:

Dato/løbenummer:	12.06.1930-1807-12
Prioritet:	2
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	142
Akt nr:	12_B_183

Bebyggelse:

Byggelinie

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om byggelinier mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 19.03.1938-12581-12
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 14

Akt nr: 12_V_204

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Ejendomsforhold:

Udstykning

Grundejerforening

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse,

grundejerforening, udstykning mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 27.02.1947-22108-12
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 994

Akt nr: 12_AJ_308

Arealanvendelse:
Højdebegrænsning

Andet:
Andet

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om luftfartshindringer mv. Forprioritet

Dokument:
Dato/løbenummer: 07.01.2005-303-12
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 48

Akt nr: 12_AJ_690

Tillægstekst:
Tillægstekst
Lokalplan 32

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:
Ejendomsværdi: 25.500.000 DKK
Grundværdi: 5.014.400 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2017
Kommunekode: 0185
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 066320

Indskannet akt:

Akt nr: 12_V_254

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.:	Ejendoms nr.:	Udskrift dato:
185	66320	14-06-2018

Ejendommens beliggenhed:
Kastrupvej 243 (Vejkode: 1835), 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: Kastrupvej 243 (vejkode: 1835), 2770 Kastrup
Ejerforhold: Privat andelsboligforening

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Matrikelnr.	Ejerlav
1yl	KASTRUP BY, KASTRUP

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1
Adresse: Kastrupvej 243 (vejkode: 1835), 2770 Kastrup

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

Matrikelnr.: 1yl
Landsejerlavsnavn: KASTRUP BY, KASTRUP
Opførelsesår: 1936
Antal etager u. kælder & tagetage: 3
Antal boliger med køkken: 27
Antal boliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

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

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

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	699	Samlet bygningsareal	2097	Samlet boligareal	1979
Heraf affaldsrum i terrænniveau	0	Heraf udvendig efterisolering	0	Heraf beboelse i kælder	0
Heraf indbygget garage	0	Samlet kælderareal	699	Samlet erhvervsareal	118
Heraf indbygget carport	0	Heraf kælderareal < 1.25m	699	Samlet adgangsareal i bygningen	0
Heraf indbygget udhus	0	Samlet tagetageareal	0	Areal, der hverken benyttes til bolig	0
Heraf indbygget udestue	0	Heraf udnyttet tagetage	0	eller erhverv	
Overdækning (ikke del af bebygget areal)	0	Samlet areal af lukkede overdækninger på bygningen	0	Antal etager u. kælder & tagetage	3
				Samlet areal af åbne overdækninger på bygningen	0

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

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	
Syrefabriksvej 69 (vejkode: 2575), 2770 Kastrup								
Etage: st Side/Dør: th etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)	0 / 0	0	56 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)	Bolig i
Etage: st Side/Dør: tv Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)	0 / 0	0	60 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)	
Etage: 1 Side/Dør: tv Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)	0 / 0	0	116 / 0 / 0	0 / 0	5 / 0	2 / 2	JA (E*)	
Etage: 2 Side/Dør: th Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)	0 / 0	0	56 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)	
Etage: 2 Side/Dør: tv Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)	0 / 0	0	60 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)	
Syrefabriksvej 71 (vejkode: 2575), 2770 Kastrup								
Etage: st Side/Dør: tv Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)	0 / 0	0	57 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)	
Etage: 1 Side/Dør: th Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)	0 / 0	0	58 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)	
Etage: 1 Side/Dør: tv Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)	0 / 0	0	57 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)	
Etage: 2 Side/Dør: th Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)	0 / 0	0	58 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)	
Etage: 2 Side/Dør: tv Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)	0 / 0	0	57 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)	
Syrefabriksvej 73 (vejkode: 2575), 2770 Kastrup								
Etage: st Side/Dør: tv Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)	0 / 0	0	110 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)	
Etage: 1 Side/Dør: th Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)	0 / 0	0	117 / 0 / 0	0 / 0	5 / 0	1 / 1	JA (E*)	
Etage: 1 Side/Dør: tv Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)	0 / 0	0	104 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	2 / 2	JA (E*)	
Etage: 2 Side/Dør: mf Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)	0 / 0	0	65 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)	
Etage: 2 Side/Dør: th Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)	0 / 0	0	52 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)	
Syrefabriksvej 75 (vejkode: 2575), 2770 Kastrup								

Etage: st	0 / 0	0	0 / 118 / 0	0 / 0	0 / 1	1 / (D*)	NEJ (H*)

Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv. (Anvendelseskode: 334)

Kastrupvej 243 (vejkode: 1835), 2770 Kastrup

Etage: st Side/Dør: th	0 / 0	0	100 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)

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

Etage: st Side/Dør: tv	0 / 0	0	52 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)

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

Etage: 1 Side/Dør: mf	0 / 0	0	40 / 0 / 0	0 / 0	1 / 0	1 / 1	JA (E*)

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

Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	0	112 / 0 / 0	0 / 0	5 / 0	2 / 1	JA (E*)

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

Bemærkninger for Enheden

Tilladelelse 14/8-2015 til sammenlægning af Kastrupvej 245 1 tv og 243 1 th.
Nedrivning af bærende væg bgs 13551Y

Etage: 2 Side/Dør: th	0 / 0	0	100 / 0 / 0	0 / 0	5 / 0	3 / 3	JA (E*)

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

Etage: 2 Side/Dør: tv	0 / 0	0	104 / 0 / 0	0 / 0	5 / 0	2 / 2	JA (E*)

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

Kastrupvej 245 (vejkode: 1835), 2770 Kastrup

Etage: st Side/Dør: th	0 / 0	0	94 / 0 / 0	0 / 0	5 / 0	1 / 1	JA (E*)

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

Etage: st Side/Dør: tv	0 / 0	0	52 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)

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

Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	0	95 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	2 / 2	JA (E*)

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

Etage: 2 Side/Dør: mf	0 / 0	0	40 / 0 / 0	0 / 0	1 / 0	1 / 1	JA (E*)

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

Etage: 2 Side/Dør: th	0 / 0	0	55 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)

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

Etage: 2 Side/Dør: tv	0 / 0	0	52 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)

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

*A: Vandskyllende toilet udenfor enheden

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

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken (med afløb og kogeinstallation)

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Oplysninger om byggesager

Byggesagsnr.: 13551N

Byggesagen berører:

- grund: Kastrupvej 243 (vejkode: 1835), 2770 Kastrup

Byggesagstype : Sag på grund

Byggesagsnr.: 13551T

Byggesagen berører:

- grund: Kastrupvej 243 (vejkode: 1835), 2770 Kastrup

Byggesagstype : Sag på grund

Byggesagsnr.: 13551V

Byggesagen berører:

- grund: Kastrupvej 243 (vejkode: 1835), 2770 Kastrup

Byggesagstype : Sag på grund

Kortmateriale



Signaturforklaring: BYGN. = bygning.

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

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

Din pligt som ejer

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

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

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

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

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

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

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

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

Arealerne på BBR-meddelelsen

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

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

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

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

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

Kælderarealet opgøres samlet for hele kælderetagen.

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

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

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

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

Oversigt over BBR-oplysninger

Anvendelse

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

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

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

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

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

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

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

Køkken, toilet og afløb

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

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

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

Materialer

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

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

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

Opvarmningsforhold

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

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

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

Afløbsforhold

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

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

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

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

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

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

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

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

Andet

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

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

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

Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Ejendomsmægler MDE

Rentabilitetsberegning 2018:
AB Hjørnegården/Kastrupvej 243-245/Syrefabriksvej 69-75

Indtægter:

Beboelsesareal	1.979 m2 x kr. 750,-	kr. 1.484.250,-
Erhvervsareal	118 m2[1]	kr. 92.000,-
Parkeringspladser[2]		kr. 17.000,-
I alt		kr. 1.593.250,-

Udgifter:

Skatter og afgifter	kr. 122.000	
Renovation	kr. 40.000	
Forsikringer	kr. 42.000	
El	kr. 40.000	
Vand	kr. 102.000	
Renholdelse, lønninger m.v.	kr. 90.000	
Administration, revision	kr. 64.000	
Udvendig vedligeholdelse §§ 18 + 18 B Kr. 160,- pr. m2		
Budgetteret	kr. 300.000	kr. 800.000,-
Overskud		kr. 793.250,-

Ved en m2 pris på kr. 20.000,- x 2.097 m2 bliver vurderingen på kr. 41.940.000,- ≈ 41.900.000,- heri er inkluderet værdien ved salg af en bolig.

Egenkapitalforrentning 1,9 %

[1]jf. budget
[2]Det budgetterede beløb

Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Ejendomsmægler MDE

Sammenlignelige Ejendomme

2100 København Ø **Webersgade 1**	**Pris kr. 39,9 mio.**	**Areal 1.437 m2**	**Pris/m2 kr. 27.800**
1823 Frederiksberg **Haveselskabetsvej 5a**	**Pris kr. 29,9 mio.**	**Areal 1.132 m2**	**Pris/m2 kr. 26.400**
2300 København S **Sigbrits Alle 13**	**Pris kr. 23,325 mio.**	**Areal 994 m2**	**Pris/m2 kr. 23.465**
2200 København N **Nørrebrogade 30**	**Pris kr. 28,8 mio.**	**Areal 996 m2**	**Pris/m2 kr. 28.915**
2200 København N **Vævergade 3**	**Pris kr. 23,0 mio.**	**Areal 850 m2**	**Pris/m2 kr. 27.058**
1366 København K **Nansensgade 35**	**Pris kr. 25,175 mio.**	**Areal 786 m2**	**Pris/m2 kr. 32.029**
2700 Brønshøj **Hvalsøvej 27**	**Pris kr. 18,9 mio.**	**Areal 900 m2**	**Pris/m2 kr. 21.000**
2900 Hellerup **Esthersvej 34**	**Pris kr. 13,3mio.**	**Areal 513 m2**	**Pris/m2 kr. 25.900**
2900 Hellerup **Strandvejen 155**	**Pris kr. 40,5mio.**	**Areal 1.422 m2**	**Pris/m2 kr. 28.500**
2900 Hellerup **Strandvejen 134**	**Pris kr. 58,0 mio.**	**Areal 1.382 m2**	**Pris/m2 kr. 42.000**