KJØLHEDE

Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Ejendomsmægler MDE

VURDERINGSFORRETNING

VEDRØRENDE



EJENDOMMEN

MATR. NR.: 3193

UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN

Beliggende:

Jagtvej 119-121 og Odinsgade 2-4

2200 København N

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 Odin
v/By & Bolig Administration AS
Ramsingsvej 7, Bygn. SA-1. sal
2500 Valby
Att.: Adm. direktør Birgit Kornum

02. VALUAR

Ejendomsmægler MDE og Valuar
Bente Kjølhede
Strandvejen 138 A
2900 Hellerup
Journal nr. CDV 1047/26102017/B-0839

03. VURDERINGSOBJEKT

Beboelses- og erhvervsejendom.

04. ADKOMSTFORHOLD

Andelsboligforeningen Odin.

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. 01. december 2017.

07. DOKUMENTER OG BILAG

Vi har indhentet følgende dokumenter hos administrator:

Vedtægter for Andelsboligforeningen Odin
Årsrapport for regnskabsåret 1. august 2016 – 31. juli 2017
Budget 2017/2018
Referat af ordinær generalforsamling afholdt 14. november 2017

Referat fra ekstraordinær generalforsamling afholdt 10. juni 2017
3 stk. forsikringsoplysninger
Energimærke
Lejerfortegnelse
Ansættelseskontrakt
Vedligeholdelsesplan

08. INDHENTEDE OPLYSNINGER

Tingbogsattest
BBR-Meddelelse

09. SPECIFIKATIONER

09.01 Art og anvendelse

Beboelsesejendom med 33 beboelseslejligheder, 395 m2 erhverv og 95 m2 andet areal.

09.02 Grundareal

Areal ifølge ejendomsvurdering:	Grundareal	1.057 m2
	Heraf vej	0 m2

09.03 BBR-oplysninger

Bygningen er opført i 1906.

Ydervægge er mursten, fibercement tagdækning

Bebygget areal	663 m2
Samlet bygningsareal	3.315 m2
Samlet boligareal	2.774 m2
Kælderens samlede areal	663 m2
Samlet erhvervsareal	395 m2
Areal, der hverken benyttes til bolig eller erhverv	95 m2
Tagetage	0 m2

Antal etager: 5

Varmeinstallation: Fjernvarme/centralvarmeanlæg.

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

09.04 Offentlig ejendomsvurdering

Ejendomsvurdering 2016

Ejendomsværdi	kr.	52.000.000
Grundværdi	kr.	4.730.300

09.05 Vandforsyning og - afledning

Offentlig almindelig vandforsyning med afløb til offentligt spildevandsanlæg.

09.06 Elforsyning og – installation

DONG Energy.
Der er moderne installationer i ejendommen.

09.07 Energimæssige forhold

Der foreligger energimærke af 28-10-2010. Gyldigt 10 år. Energimærke E.

09.08 Forsikringsforhold

Ejendommen er bygningsforsikret i Gjensidige Forsikring, A.C. Meyers Vænge 9, 2450 København NV
Policenummer: 2733593
Forsikringsdækning: Bygningsbrand, svampe- og insektskader m.v.

09.09 Kommune

Københavns Kommune.

09.10 Lokalplanforhold

Ingen tinglyst.

09.12 Byrder og servitutter

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

09.13 Pantehæftelser

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

09.14 Kontraktforhold

Ansættelseskontrakt med Leif Jensen af d. 01.05.2017.

09.15 Regnskabsforhold

Der er modtaget årsrapport for 2016/2017
Samt budget for 2017/2018

09.16 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. Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenet, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

10. BESIGTIGELSE

Ejendommen blev besigtiget den 11. december 2017 kl. 11:00 af valuaren sammen med bestyrelsesmedlem Heidi Kirkegaard. Ejendommen blev gennemgået. To lejligheder blev besigtiget og spørgsmål fra valuaren besvaret. Gennemgangen havde ikke karakter af byggeteknisk gennemgang.

11. BESKRIVELSE

Velholdt og velbeliggende beboelses- og erhvervsejendom opført i 1906.
Beliggende tæt på indkøbsmuligheder og offentlig transport.
Facaderne er opført i mursten og pudset. Endegavl i gården er isoleret. Velholdte fortrapper med klinkegulv og velholdte bagtrapper. Tag af skifer med undertag. Stor fælles tagterrasse samt stort fællesrum i forbindelse med tagterrassen. Termoruder. Ejendommen opvarmes ved fjernvarme. Der er pænt fælles anlagt gårdareal, fælles med de omkring liggende ejendomme med ophold for voksne og legeplads til børn. Der er tørreloft på loft og i kælder samt afskærmet i gården. Der er pulterrum til hver lejlighed. I kælder og gården er der plads til cykler. Alle erhvervslokaler har depotrum i kælder.

I kælder er der snedkerværksted, vaskeri og toilet.

Der er dør telefon, postkasser i opgangen, fælles internet og tv som tilhører ejendommen.

En typisk lejlighed indeholder stuklofter, brædde gulve, elementkøkken, toilet og brusebad.

Ejendommen har desuden festlokale, aflåst bestyrelseslokale, toilet og køkken i stueetagen.

Ejendommen gennemgår løbende renovering.

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. 1. december 2017 vurderes til:

kr. 65.300.000,00

skriver kroner sekstifem millioner tre hundrede tusinde 00/100

Markedsværdien er herved sat til kr. 20.000,- pr. etagemeter, for i alt 3.264 m2, hvilket beløb indeholder værdi ved salg af en tom beboelseslejlighed.
Der er kalkuleret med en leje på kr.617,- pr. m2 boligareal og for erhvervsareal kr. 503.295,- for begge beløb svarende til det opkrævede beløb.
95 m2 anvendes af andelsboligforeningen og fastsættes til kr. 800,- pr. m2.
Driftsoverskud til forrentning kr. 1.274.853,-
Egenkapitalforrentning 2,0 %

Det er forudsat, at prioriteterne i ejendommen indfries.

Værdien er fastsat under hensyntagen til ejendommens gode beliggenhed, vedligeholdelsesstand, herunder de foretagne fælles forbedringer.
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 Ejendomsmæglerforenings normer.
- at nærværende vurdering 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 Odin
v/ formand Leif Jensen
Jagtvej 121, 2. th.,
2200 København N

og

Andelsboligforeningens administrator
v/By & Bolig Administration AS
Ramsingsvej 7, Bygn. SA-1. sal
2500 Valby
Att.: Adm. direktør Birgit Kornum

et eksemplar er i valuarens besiddelse.

17. DATERING OG UNDERSKRIFT

Hellerup, den 12. december 2017

Bente Kjølhede
Ejendomsmægler MDE og Valuar

Fotos af ejendommen











Tingbogsattest

Udskrevet: 28.11.2017 11:09:31

Ejendom:

Adresse: Jagtvej 119
2200 København N

BFE-nummer: 6019956

Appr.dato: 18.03.1982
Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer: 3193
Areal: 1057 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokument type: Skøde
Dato/løbenummer: 10.12.1976-30950-01

Adkomsthavere:

Navn: Andelsboligforeningen Odin
Cvr-nr.: 80194412
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købssum: 708.000 DKK
Købesum i alt: 708.000 DKK

Dato for overtagelse:

10.12.1976

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 14.06.2015-1006459626
Prioritet: 11
Dokument type: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 18.895.000 DKK

Rentesats:	3,0264 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån

Kreditorer:

Navn:	REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.:	13399174

Debitorer:

Navn:	A/B Odin
Cvr-nr.:	80194412

Dokument:

Dato/løbenummer:	30.10.1995-425313-01
Prioritet:	12
Dokument type:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	1.129.000 DKK
Rente:	var

Senest påtegnet:

Dato:	01.11.2015 21:36:49

Kreditorer:

Navn:	Andelsboligforeningen Odin
Cvr-nr.:	80194412

Tillægstekst:

Tillægstekst
Hovedstolen tilskrives rente

Underpant:

Dato/løbenummer:	14.09.2011-1002923306
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	1.129.000 DKK
Underpanthavere:	DANSKE BANK A/S 61126228

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:	19.09.1853-937707-01
Prioritet:	1

Dokument type: Servitut

Færdsel:

Vej

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vej mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.08.1907-937708-01
Prioritet: 2
Dokument type: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vaskerum

Dokument:

Dato/løbenummer: 13.06.1933-1314-01
Prioritet: 3
Dokument type: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om lysåbning

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.08.1936-2789-01
Prioritet: 4
Dokument type: Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.07.1972-10805-01
Prioritet: 5
Dokument type: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Expropriations-forlig

Dokument:

Dato/løbenummer: 28.12.1972-21652-01
Prioritet: 6
Dokument type: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 1

Akt nr: 1_B-II_22

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 10.10.1973-19400-01
Prioritet: 7
Dokument type: Servitut

Tekniske anlæg:

Transformeranlæg

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering

---

Dokument:

Dato/løbenummer: 31.01.1977-2901-01
Prioritet: 8
Dokument type: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 4

Akt nr: 1_B-II_22

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 23.01.1995-937709-01
Prioritet: 9
Dokument type: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 1

Akt nr: 1_F-I_13

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme mv, akt F13I

Dokument:
Dato/løbenummer: 26.04.2006-63647-01
Prioritet: 10
Dokument type: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 7234

Akt nr: 1_P-I_625

Tekniske anlæg:

Transformeranlæg

El / vand / varme / gas

Tillægstekst:

Tillægstekst
Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformeranlæg nu: Københavns Energi Holding A/S. AKT. P-625 I.afd. Påtaleberettiget er KE Transmission, cvr.nr. 25502043 og DONG Energy, cvr.nr. 20214414.

OBS - Lyst under dato/løbenummer 26.04.2006-63647-01, 26.04.2006-63647-01-S0001 og 26.04.2006-63647-01-S0002

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	52.000.000 DKK
Grundværdi:	4.730.300 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2016
Kommunekode:	0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	271269

Indskannet akt:

Akt nr:	1_B-II_22

Københavns Kommune
Byens Anvendelse, BBR

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

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

Kommune nr.:	Ejendoms nr.:	Udskrift dato:
101	271269	28-11-2017

Ejendommens beliggenhed:
Jagtvej 119 (Vejkode: 3332), 2200 København N

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

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

Oplysninger om grunde

Adresse: Jagtvej 119 (vejkode: 3332), 2200 København N
Ejerforhold: Privat andelsboligforening

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Matrikelnr.	Ejerlav
3193	UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1
Adresse: Jagtvej 119 (vejkode: 3332), 2200 København N

Etagebolig-bygning, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Bygningens anvendelse: 140)

Matrikelnr.: 3193
Landsejerlavsnavn: UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN
Opførelsesår: 1906
Antal etager u. kælder & tagetage: 5
Antal boliger med køkken: 33

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	663	Samlet bygningsareal	3315	Samlet boligareal	2774
Heraf affaldsrum i terrænniveau	0	Heraf udvendig efterisolering	0	Heraf beboelse i kælder	0
Heraf indbygget garage	0	Samlet kælderareal	663	Samlet erhvervsareal	395
Heraf indbygget carport	0	Heraf kælderareal < 1.25m	0	Samlet adgangsareal i bygningen	0
Heraf indbygget udhus	0	Samlet tagetageareal	0	Areal, der hverken benyttes til bolig	95
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	5
				Samlet areal af åbne overdækninger på bygningen	0

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

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Bemærkninger for bygning

Vaskeri og fælles baderum i kælderen

BRANDSIKRING 1906 FÆRDIGMELDT 050789

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
Odinsgade 2 (vejkode: 5232), 2200 København N							
Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	0	53 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1 Side/Dør: tv	0 / 0	0	69 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2 Side/Dør: th	0 / 0	0	53 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2 Side/Dør: tv	0 / 0	0	69 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 2	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3 Side/Dør: th	0 / 0	0	53 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3 Side/Dør: tv	0 / 0	0	69 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: th	0 / 0	0	53 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: tv	0 / 0	0	69 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Odinsgade 4 (vejkode: 5232), 2200 København N							
Etage: st Side/Dør: th	0 / 0	0	122 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	2 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: st Side/Dør: tv	0 / 0	0	0 / 95 / 0	0 / 0	0 / 3	1 / 0	JA (E*)
Anden enhed til fritidsformål. (Anvendelseskode: 590)							
Bemærkninger for Enheden							
FÆLLESLOKALER SAMT EJENDOMSKONTOR							
Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	0	101 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 0	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1 Side/Dør: tv	0 / 0	0	56 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2 Side/Dør: th	0 / 0	0	101 / 0 / 0	0 / 0	5 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2 Side/Dør: tv	0 / 0	0	56 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 0	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3 Side/Dør: th	0 / 0	0	101 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 0	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							

Etage: 3 Side/Dør: tv	0 / 0	0	56 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 0	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: th	0 / 0	0	101 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: tv	0 / 0	0	56 / 0 / 0	0 / 0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							

Jagtvej 119 (vejkode: 3332), 2200 København N

Etage: st	0 / 0	0	0 / 198 / 0	0 / 0	0 / 3	1 / 0	JA (E*)
Hotel, restauration, vaskeri, frisør og anden servicevirksomhed. (Anvendelseskode: 370)							

Energioplysninger:
Energiforsyning: 230 V el fra værk

Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	0	84 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1 Side/Dør: tv	0 / 0	0	90 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2 Side/Dør: th	0 / 0	0	84 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 0	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2 Side/Dør: tv	0 / 0	0	90 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3 Side/Dør: th	0 / 0	0	84 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3 Side/Dør: tv	0 / 0	0	90 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: th	0 / 0	0	84 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: tv	0 / 0	0	90 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							

Jagtvej 121 (vejkode: 3332), 2200 København N

Etage: st Side/Dør: th	0 / 0	0	0 / 115 / 0	0 / 0	0 / 2	1 / 0	JA (E*)
Detailhandel m.v. (Anvendelseskode: 330)							
Etage: st Side/Dør: tv	0 / 0	0	0 / 82 / 0	0 / 0	0 / 2	1 / 0	NEJ (H*)
Detailhandel m.v. (Anvendelseskode: 330)							
Etage: 1 Side/Dør: th	0 / 0	0	82 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 0	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1 Side/Dør: tv	0 / 0	0	128 / 0 / 0	0 / 0	6 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2 Side/Dør: th	0 / 0	0	82 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2 Side/Dør: tv	0 / 0	0	128 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3 Side/Dør: th	0 / 0	0	82 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3 Side/Dør: tv	0 / 0	0	128 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: th	0 / 0	0	82 / 0 / 0	0 / 0	3 / 0	1 / 0	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4 Side/Dør: tv	0 / 0	0	128 / 0 / 0	0 / 0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamilehus eller to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (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.: 513614

Byggesagen berører:
- bygning nr. 1
- enhed: Odinsgade 4 3 th

Byggesagstype : Til/ombygning
Byggetilladelse: 16-07-2015
Byggesagsdato: 16-07-2015
Påbegyndt: 23-07-2015

Byggesagsnr.: 522731

Byggesagen berører:
- grund: Jagtvej 119 (vejkode: 3332), 2200 København N

Byggesagstype : Sag på grund
Byggetilladelse: 20-06-2016
Byggesagsdato: 20-06-2016
Påbegyndt: 07-08-2016

Byggesagsnr.: 703460

Byggesagen berører:
- grund: Jagtvej 119 (vejkode: 3332), 2200 København N

Byggesagstype : Sag på grund

Byggesagsnr.: 704938

Byggesagen berører:
- bygning nr. 1

Byggesagstype : Til/ombygning
Byggetilladelse: 05-11-2017
Byggesagsdato: 05-11-2017

Byggesagsnr.: 706491

Byggesagen berører:
- grund: Jagtvej 119 (vejkode: 3332), 2200 København N

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 2017

AB Odin, Jagtvej 119-121

Indtægter:

Beboelsesareal 2.774 m2 x 617,- det opkrævede beløb		kr. 1.711.558
Erhvervsareal 395 m2 det opkrævede beløb		kr. 503.295
Erhvervsareal 95 m2 der anvendes af AB kr. 800,-m2		kr. 76.000
		kr. 2.290.853

Udgifter:

Skatter og afgifter	kr. 165.000	
Vandafgift	kr. 100.000	
Forsikringer:	kr. 64.000	
El	kr. 35.000	
Renholdelse, lønninger m.v.	kr. 230.000	
Administration, revision	kr. 60.000	
Gårdlaug	kr. 62.000	
Udvendig vedligeholdelse §§ 18 + 18 B		
Jfr. budget	kr. 300.000	kr. 1.016.000,-
Overskud		kr. 1.274.853,-

Ved en pris på kr. 20.000,- pr. m2, og i alt 3.264 etagemeter svarer det til en vurderingspris på kr. 65.300.000,-

Egenkapitalforrentning 2,0 %

Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Ejendomsmægler MDE

Sammenlignelige Ejendomme

2100 København Ø			
Webersgade 1,	**Pris kr. 39,9 mio.**	**Areal 1437 m2**	**Pris/m2 kr. 27.800**
1823 Frederiksberg			
Haveselskabetsvej 5a	**Pris kr. 29,9 mio.**	**Areal 1132 m2**	**Pris/m2 kr. 26.400**
2300 København S			
Sigbrits Alle 13	**Pris kr. 19,5 mio.**	**Areal 997 m2**	**Pris/m2 kr. 20.000**
2200 København N			
Nørrebrogade 30	**Pris kr. 29,3 mio.**	**Areal 996 m2**	**Pris/m2 kr. 29.400**
2700 Brønshøj			
Hvalsøvej 27	**Pris kr. 18,9 mio.**	**Areal 900 m2**	**Pris/m2 kr. 21.000**
2900 Hellerup			
Esthersvej 34	**Pris kr. 13,3mill**	**Areal 513 m2**	**Pris/m2 kr. 25.900**
2900 Hellerup			
Ahlmanns Alle 9	**Pris kr. 19,9mill**	**Areal 725 m2**	**Pris/m2 kr. 27.400**