



Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Ejendomsmægler MDE

VURDERINGSFORRETNING VEDRØRENDE



EJENDOMMEN

MATR. NR.: 1362 og 1364

UDENBYS VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggende:

Matthæusgade 22-32 og 38-44

1666 København V

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	8
10.5 Vandforsyning og – afledning.....	8
10.6 Elinstallationer	8
10.7 Energimæssige forhold	9
10.8 Forsikringsforhold.....	9
10.9 Kommune og Region	9
10.10 Lokalplanforhold.....	9
10.11 Byrder og servitutter	9
10.12 Hjemfaldspligt og Byfornyelse	9
10.13 Pantehæftelser	9
10.14 Kontraktforhold.....	9
10.15 Regnskabsforhold	9
10.16 Miljøforhold	9
11. BESIGTIGELSE OG BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN	10
11.1 Beskrivelse	10
12. MARKEDSFORHOLD.....	11
13. BEREGNINGER	12
13.1 Driftsbudget.....	12
13.2 Omkostningsbestemt leje.....	13

13.3	DCF-beregningen.....	13
13.3.1	Udviklingspotentiale	15
13.3.2	Værdien af én ledig lejlighed	15
13.4	Værdiansættelse af investeringsejendommen efter den afkastbaserede model.....	16
13.5	Følsomhedsanalyse	17
14.	BESVARELSE	17
15.	FOTOS AF EJENDOMMEN	18
16.	HABILITETSERKLÆRING	19
17.	COPYRIGHT	20
18.	FREMSENDELSE.....	20
19.	DATERING OG UNDERSKRIFT	20
20.	BILAG	21
20.1	Sammenlignelige ejendomme	21
20.2	Forbedringer	22
20.3	Driftsbudget 2021 med beregning af omkostningsbestemt husleje	22

1. RESUME MED NØGLETAL

Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom er pr. 31. december 2021

kr. 150.600.000

skriver kroner ethundrefemti millioner seks hundrede tusinde 00/100

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

Forrentningskrav	3,05%
Moderniseringstillæg	kr. 4.542,-/m ²
Moderniseringsfrekvens	6,67% lineært over DCF periodens 15 år
Udvendig vedligeholdelse	kr. 170,-/m ²
Den omkostningsbestemte husleje	kr. 464,-/m ²
Det lejedes værdi	kr. 1.450,-/m ²
Markedslejen	kr. 500,-/m ² for kælder, i alt 100m ²

Værdien af en ledig lejlighed er medregnet i handelsværdien

Ejendommens værdi opgjort pr. m ² i henhold til DCF-modellen	kr. 24.400,-/m ²
----------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

2. REKVIRENT

Andelsboligforeningen Matthæusgården
v/andelsboligforeningens bestyrelsesmedlem
René Kramhøft Jakobsen
Matthæusgade 42, 1 th.
1666 København V

3. VALUAR

Ejendomsmægler MDE og Valuar
Bente Kjølhede
Strandvejen 138 A
2900 Hellerup
Journal nr.: CDV 1047/11082021/B-1217

4. VURDERINGSOBJEKT

Etagebolig-bygning.
Beliggenhed: Matthæusgade 22-32 og Matthæusgade 38-44, 1666 København V.
Matr.nr.: 1362 og 1364 Udenbys Vester Kvarter, København.
Ejendoms nr.: 373614 og 373665.

5. ADKOMSTFORHOLD

Andelsboligforeningen Matthæusgården. Andelsboligforeningen er stiftet i 1979.

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 vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra Andelsboligforeningen til en investor pr. 31.12.2021.

7. FORUDSÆTNINGER

Det er en forudsætning for vurderingen:

at ejendommen kan vurderes som en udlejningsejendom uden pålagt karenperiode 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 legebærende iht. Lejelovgivningen

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

at ejendommen ikke er forurennet 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:

Årsregnskab 2019

Årsregnskab 2020

Budget 2020

Budget 2021

Referat af ordinær generalforsamling afholdt 24. september 2020

Referat af ordinær generalforsamling afholdt 26. maj 2021

Forsikringsoplysninger

Andelsboligforeningens vedtægter

Ansættelseskontrakt, vicevært

Kontrakt vedr. trappevask

Forslag om renoveringsarbejder, Gaihede

Ejendomsvurdering 2020

Energimærke af 07.12.2020

Oplysninger om diverse forbedringer og større vedligeholdelsesarbejder siden

Andelsboligforeningens stiftelse

9. INDHENTEDE OPLYSNINGER

Tingbogsattest

BBR- meddelelse

15. alm. vurdering 1973

Københavns Kommuneplan 2019 'Verdensby med ansvar'

10. SPECIFIKATIONER**10.1 Art, anvendelse og kategori, jf. BBR**

Etagebolig-bygning med 65 beboelseslejligheder.

Bygningens anvendelse: 140.

10.2 Grundareal

Areal ifølge tingbogen:

Matr. nr. 1362:

Grundareal 770 m²Heraf vej 0 m²

Matr. nr. 1364:

Grundareal 1.253 m²Heraf vej 0 m²**10.3 BBR-oplysninger****Bygning nr. 1 – matr. nr. 1364 - Matthæusgade 22-28**

Bygningen er opført i 1906.

Ydervægge er mursten, tagdækning er fibercement herunder asbest.

Antal boliger med køkken 25

Bebygget areal 513 m²Samlet bygningsareal (excl kælder & tagetage) 2.532 m²Samlet boligareal 2.532 m²Samlet tagetageareal 0 m²Heraf udnyttet tagetage 0 m²Samlet kælderareal 250 m²Heraf dyb kælder 250 m²Samlet erhvervsareal 0 m²Samlet andet areal 0 m²

Antal etager u. kælder & tagetage: 5

Varmeinstallation: Fjernvarme/radiatorsystem

Bygning nr. 2 – matr. nr. 1364 -Matthæusgade 30-32

Bygningen er opført i 1906.

Ydervægge er mursten, tagdækning er fibercement herunder asbest.

Antal boliger med køkken 15

Bebygget areal 238 m²Samlet bygningsareal (excl kælder & tagetage) 1.166 m²Samlet boligareal 1.166 m²Samlet tagetageareal 0 m²

Heraf udnyttet tagetage	0 m2
Samlet kælderareal	120 m2
Heraf dyb kælder	120 m2
Samlet erhvervsareal	0 m2
Samlet andet areal	0 m2

Antal etager u. kælder & tagetage: 5

Varmeinstallation: Fjernvarme/radiatorsystem

Bygning nr. 1 – matr. nr. 1362 - Matthæusgade 38-44

Bygningen er opført i 1906.

Ydervægge er mursten, tagdækning er fibercement herunder asbest.

Antal boliger med køkken 25

Bebygget areal	495 m2
Samlet bygningsareal (excl kælder & tagetage)	2.475 m2
Samlet boligareal	2.427 m2
Samlet tagetageareal	0 m2
Heraf udnyttet tagetage	0 m2
Samlet kælderareal	250 m2
Heraf dyb kælder	250 m2
Samlet erhvervsareal	48 m2
Samlet andet areal	0 m2

Antal etager u. kælder & tagetage: 5

Varmeinstallation: Fjernvarme/radiatorsystem

Der henvises til vedhæftede BBR-Meddelelse af 10.11.2021 vedrørende bygningernes og lejlighedernes beliggenhed og størrelse.

10.4 Offentlig ejendomsvurdering

Ejendomsvurdering 2020, jfr. Tingbogsattester

Matr. nr. 1362:

Ejendomsværdi kr. 28.000.000

Grundværdi kr. 4.059.300

Matr. nr. 1364:

Ejendomsværdi kr. 44.000.000

Grundværdi kr. 6.597.000

10.5 Vandforsyning og – afledning

Alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

10.6 Elinstallationer

Der er primært moderne installationer i ejendommen.

10.7 Energimæssige forhold

Der foreligger energimærke, gyldigt 10 år fra d. 07.12.2020. Energiforbrug C.

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 hos Købstædernes Forsikring gennem Assurance Partner A/S.
Police nr./Certifikat nr.: 53813355.

Forsikringsdækning: Bygningsbrand-, svampe- og insektskader m.v.

Glasforsikring: hos Dansk Glasforsikring

Police nr.: 942127

10.9 Kommune og Region

Københavns Kommune og Region Hovedstaden.

10.10 Lokalplanforhold

Ingen tinglyste lokalplaner.

10.11 Byrder og servitutter

Der er tinglyst byrde d. 26.04.2006 på matr. nr. 1362, tillæg til dokument om elforsyning/transformer anlæg.

Der henvises i øvrigt til vedhæftede tingbogsattest af 10.11.2021.

10.12 Hjemfaldspligt og Byfornyelse

Der er ingen hjemfaldspligt for ejendommen. Andelsboligforeningen har, iflg. regnskab af 2020, ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens 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 tinglyst. Se vedhæftede Tingbogsattest af 10.11.2021.

10.15 Regnskabsforhold

Der er modtaget årsrapport for 2019 og 2020.

Samt budget for 2020 og 2021.

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 forurenede, jfr. Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27/03/2017 om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

11. BESIGTIGELSE OG BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Ejendommen blev besigtiget d. 11.11.2021 kl. 13:00 sammen med bestyrelsesformand Rik Svendsen Rose, der fremviste ejendommen.

Ejendommen og flere lejligheder blev gennemgået og spørgsmål besvaret.

Der gøres opmærksom på, at der i forbindelse med vurderingen ikke er foretaget en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommen for at konstatere eventuelle fejl eller ulovlige forhold. En mere præcis beskrivelse og afklaring af ejendommens tekniske tilstand ligger udenfor vurderingsmandens kompetence og vil kræve assistance fra en byggeteknisk rådgiver.

Dette er vor første vurdering af ejendommen.

11.1 Beskrivelse

Velholdt bevaringsværdig beboelsesejendomme opført i 1906 i mursten. Matriklerne er hestesko formet og guldset i lys gul fra 1.-3. sal, orange/mørkegul i stueetagen mod gaden. Facaden mod gården er i gule mursten fra 1.-3. sal og guldset i stueetagen. Taget er formet som et manzardtag og opført i skifer og københavnertag med tagpap. Taget er isoleret.

Facaden er med smukke prydningsornamenter med blomster og der er 2 velbevarede tårne på taget.

Der er installeret omfangsdræn og rottespær.

Hele ejendommen har hvide dannebrogsvinduer som er monteret med trelags termoruder.

Bygningerne opvarmes ved fjernvarme. Lejlighederne har adgang til bygas og el. Varme og el fjernaflæses.

Der er Fiberby internet og adgang til Boxer og YouSee kabel TV.

Ejendommen har nyere renoverede fortrapper med linoleum og maling. Indgangspartiet i trappeopgangene er flisebelagt. Der er dørtelefoner til hver lejlighed, postkasser og brandalarmer i trappeopgangene. På bagtrapperne er der depotrum til hver lejlighed.

I kælderetagen er der et stort fælles vaskeri med 5 vaskemaskiner og 2 tørretumblere. Yderligere er der 2 baderum som anvendes af andelshaverne, samt fyrrum, bestyrelseslokale, cykelparkering og disponible rum.

Der er cykelparkering i gården samt parkeringsforhold på gaden og i et nærliggende parkeringshus på Matthæusgade.

En gavl er isoleret.

Alle lejligheder har et lofts- og kælderrum. På loftet er der tørrerum samt depotrum.

Der er anlagt fælles grønt gårdmiljø med en dejlig legeplads til børn og opholdsmuligheder for voksne. Yderligere er der opholdsmulighed i baggården som er prydet med blomster.

Ejendommen er centralt beliggende tæt på offentlige transportmidler, indkøbsmuligheder, daginstitutioner og skoler og tæt på den nye Metro.

En typisk lejlighed har bræddegulve, stuklofter, elementkøkken og toilet med brusebad samt moderne el-installationer.

Nogle lejligheder har adgang til bruseforhold i kælderen.

Der er 6 oprindelige altaner på ejendommen.

2 tidligere erhverv er omdannet til beboelseslejligheder.

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 har grundet COVID-19 været afmattet i 2020. Dette er dog vendt i 2021 og forventes at gå mod en mild højkonjunktur¹.

Økonomiske prognoser fra Finansministeriet peger på en kommende vækst i BNP på 3,3% i 2021 og 3,7% i 2022².

Ifølge Danmarks statistik forventes beskæftigelsen at stige i 2021 og 2022 med henholdsvis 46.000 personer i 2021 og 2022 efter et fald på 22.000 personer i 2020. Regeringens lempelige finanspolitik har sikret høj tillid til dansk økonomi og beskæftigelsesniveauet vil ifølge prognoser overstige niveauet før finanskrisen allerede i 2022.³

Det er ikke muligt at forudse de langsigtede økonomiske konsekvenser af COVID-19, men en fortsat positiv vækst kræver at COVID-19 smitten holdes under kontrol og at efterspørgslen genoprettes efter en nedgang i verdensøkonomien.

Der er en fortsat positiv udvikling i m2 prisen på ejerlejligheder, som har oversteget niveauet før finanskrisen⁴.

¹ Nationalbanken.dk, juni 2021

² Danmarks Statistik og Nationalbanken juni 2021

³ Fm.dk juni 2021

⁴ Boligsidens markedsindeks, juni 2021

Investorer ser efter alternative investeringsmuligheder med et større afkast end obligationsmarkedet, hvor den effektive rente på 10-årige statsobligationer i 2020⁵ var 0,3% i afkast.

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

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 under pandemien sammenholdt med at udbuddet ikke samtidig er fulgt med⁶, 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 karenperiode på 5 år efter kontrolskifte førend der kan foretages genudlejning efter §5, stk. 2.

Andelsboligejendomme er undtaget denne bestemmelse, men ejendommen skal dog løftes i energiklasse, såfremt den ikke allerede har energiklasse A-C, førend der kan foretages udlejning efter BRL §5 stk. 2.

Ifølge EjendomDanmark er der en forventning om en stigning i ejendomsværdien og et fald i forrentningskravet for boliger, grundet investors søgen efter alternativer til den negative rente på obligationer.⁷

13. BEREGNINGER

13.1 Driftsbudget

Ejendommens driftsbudget er beregnet med tal fra det på generalforsamlingen godkendte budget for 2021 og årsregnskab for 2020 samt oplysninger fra bestyrelsen.

Indtægter i henhold til DCF-beregningen, se afsnit 13.3:

Brutto lejeindtægt	kr.	3.191.000
--------------------	-----	-----------

Driftsudgifter i.h.t. budget udarbejdet under afsnit 20.3:

Driftsudgifter i alt	kr.	2.292.125
----------------------	-----	-----------

⁵ Statbank.dk december 2021

⁶ Ejd.dk

⁷ EjendomDanmarks markedsstatistik- forventninger, april 2021

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 andelsboligforeningen, udleverede oplysninger, iht. bekendtgørelse nr. 978 §8, stk. 5.

OMK er beregnet til kr. 464,16,-/m² og afrundet til kr. 464,-/m² i DCF-beregningen.

Se bilag 20.3. Driftsbudget 2021.

13.3 DCF-beregningen

Ejendommen værdiansættes med et forrentningskrav på 3,05%. Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en diskonteringsrente på 5,05%, hvoraf inflationen udgør 2%, som er ECBs forventninger til renteutviklingen over de næste 10 år.

Det forudsættes, at investors alternativ til investering i en boligudlejningsejendom er 10-årige statsobligationer.

I forrentningskravet er indeholdt risikofaktorer, der påvirker handel med investeringsejendomme, herunder en forlænget transaktionsperiode, estimering af lejeindtægter og tomgang samt 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 samt alm. generel tomgang på 2%.

Vi har i vores beregninger taget udgangspunkt i det anvendte boligareal på 6.173m² og ikke det i BBR-meddelelsens oplyste på 6.125 bolig m² og 48 m² erhverv.

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. 4.542,-/m² til gennemgribende modernisering af de boliglejemål der fraflyttes, hvorefter de kan genudlejes til det lejedes værdi.

Ejendommens vedligeholdelsesudgifter forventes at være forholdsvis stabile i de kommende år, idet ejendommen er i pæn vedligeholdelsesmæssig stand. Der er dog planlagt en udskiftning af vinduer på 12 mio. kr. i løbet af et par år som er medtaget i DCF-beregningen.

13.3.1 Udviklingspotentiale

For den pågældende ejendom kan der være mulighed for at optimere indtægtsgrundlaget ved at inddrage en del af loftsarealet til beboelse og sammenlægge dem med lejlighederne på 4. sal, herved vil der kunne opnås markedsleje for hele arealet i de pågældende lejligheder. Der er ikke undersøgt om et sådant projekt vil kunne opnå godkendelse af Københavns Kommune.

13.3.2 Værdien af én ledig lejlighed

Iht. branchenormen og retspraksis⁸ 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:

2 stk. på 50m², 4 stk. på 55m², 1 stk. på 64m², 1 stk. på 65m², 5 stk. på 67m², 2 stk. på 69m², 6 stk. på 73m², 1 stk. på 75m², 5 stk. på 76m², 4 stk. på 80m², 1 stk. på 84 m², 1 stk. på 86m², 3 stk. på 98m², 1 stk. på 99m², 4 stk. på 100m², 4 stk. på 110m², 4 stk. på 121m², 1 stk. på 127m², 4 stk. på 128m², 4 stk. på 133m², 3 stk. på 136m², 1 stk. på 138m², 1 stk. på 141m², 1 stk. på 146m² og 1 stk. på 147m². Der er i alt 6.173m² bolig, inkl. 48 m², som ifølge BBR er registreret som erhverv. Der er i alt 65 lejligheder med et gennemsnit på 94,97m², hvorfor vi som gennemsnitlig lejlighed i denne ejendom anvender en lejlighed på 98m².

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

⁸ 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	2.914
Andre indtægter	0
Indtægter i alt	<u>2.914</u>
Driftsomkostninger	989
Administration	254
Løbende vedligeholdelse	1.049
Omkostninger i alt	<u>2.292</u>
Driftsafkast	<u>622</u>
FASE II	
Forrentningskrav	3,05%
Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer	<u>20.398</u>
FASE III	
Merleje ved § 5 stk. 2	163.687
Tillæg for merleje af særindretning	0
Fradrag for tab af lejeindtægt § 5 stk. 2	-738
Fradrag for tab af lejeindtægt på ikke udlejede lokaler (tomgangsleje)	-5.185
Tillæg for forrentning af deposita	0
Fradrag for ejendommens andel af omk. ved tomgang	0
Fradrag for udgifter til udskudt vedligeholdelse (planlagt vedl.)	-5.652
Fradrag for indretningsudgifter (investeringer)	-21.892
Fradrag for udskiftning af tekniske installationer	0
Beregnet dagsværdi	<u>150.619</u>
Værdien ved en ledig lejlighed er medregnet	
Samlet kalkulation	150.619
Afrundet til	150.600

13.5 Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede kontante handelsværdi som udlejningsejendom på kr. 150.600.000,- bliver påvirket af ændringer i forrentningskravet og det lejedes værdi, er der udarbejdet følgende følsomhedsanalyse, jf. tabel 1:

Tabel 1:

Handelsværdi opgjort i t.kr		Det lejedes værdi i kr.		
		1.400,-	1.450,-	1.500,-
Forrentningskrav i %	2,80%	159.865	168.864	177.862
	3,05%	142.485	150.600	158.754
	3,30%	127.847	135.251	142.656

Udgangspunktet for følsomhedsanalysen er den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på kr. 150.600.000,-.

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 karenperiode efter kontrolskifte iht. BRL §5, stk. 6.

Der er tale om en ejendom med en central 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.

På baggrund af den foretagne besigtigelse, 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 2021 vurderes til:

kr. 150.600.000

skriver kroner ethundrefemti millioner seks 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 lejeindtægten er beregnet til kr. 464,16,- og afrundet til kr. 464,- pr. m2.

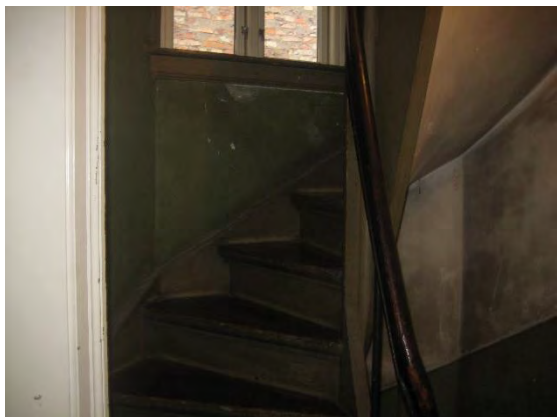
Der er medtaget en lejeindtægt for 100 m2 kælder på 500 kr. pr. m2.

Det lejedes værdi er fastsat til kr. 1.450,-, jf. LL §47.

Bemærk venligst at legeberegning 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 skønmæssig 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 Matthæusgården
v/andelsboligforeningens bestyrelsesmedlem
René Kramhøft Jakobsen
Matthæusgade 42, 1 th.
1666 København V
Email adresse: enernesbokaj@gmail.com

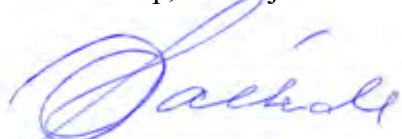
og

Andelsboligforeningens administrator:
Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Att.: Administrator Kirsten Kloster
Email adresse: kkl@newsec.dk

Ét eksemplar er i valuarens besiddelse.

19. DATERING OG UNDERSKRIFT

Hellerup, den 3. januar 2022



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:
1617 København V	Bagerstræde 8	32.025.000	969	90	30.241	04.10.2018
1620 København V	Saxogade 1	31.000.000	741	272	30.602	25.09.2018
1718 København V	Sommerstedsgade 14-16	47.317.000	1.325	252	30.004	24.06.2019
1757 København V	Trøjborggade 8-12	51.000.000	1.770	245	25.310	14.02.2019

Ejendomme til salg:

Postnummer og By:	Ejendommens adresse:	Forventet Salgspris:	Boligareal:	Erhvervsareal:	Pris m2/salgsannonce:	Sidst checket:	
1879 Frederiksberg C	H.C. Ørstedesvej 37b	2,38%	38.500.000	1.054	300	28.434	07.12.2021
2100 København Ø	Nygårdsvej 24	3,19%	15.500.000	382	0	40.576	07.12.2021
2500 Valby	Gådebæksvej 5-7	2,15%	32.600.000	1061	0	30.726	09.09.2021
2880 Bagsværd	Godtgemt 20	2,90%	17.000.000	745	0	22.819	09.09.2021
2900 Hellerup	Tranegårdsvej 72-72A	0,93%	32.000.000	1.048	0	30.534	06.10.2021

Lejligheder til leje:

Bydel:	Beliggenhed:	Antal værelser:	Areal:	Stand:	Husleje:	Var opslået:	Pris pr. m2/år:
København V	H C Andersens Boulevard, 3. sal	4	194	I pæn stand	24.500/mdr.	10.08.2021	kr. 1.515
København V	H C Andersens Boulevard, 4. sal	5	199	I pæn stand	24.000/mdr.	25.11.2021	kr. 1.447
København V	Krusågade, 5. sal	3	93	Moderniseret	15.000/mdr.	15.12.2021	kr. 1.935
København V	Gl. Kongevej, 2. sal	5	205	Moderniseret	25.027/mdr.	08.12.2021	kr. 1.465

20.2 Forbedringer

Forbedringer pr. 31. december 2021:

AB Matthæusgården

Tallene er ansat og estimeret ud fra oplysninger fra Andelsboligforeningens bestyrelse.

Forbedringer:	Årstal:	Beløb:
Zink i baggårde, snestopper m.v., anslået	1985-1987	100.000
Tag skiftet, baggårds side	1987	50.000
Vinduer mod gade og forgård	1992	400.000
Fjernvarme, anslået	1995	500.000
Tag skiftet	1997	200.000
Tag skiftet, mod hovedgårde	2002	450.000
Tag, gårdsiden	2004	450.000
Kældervinduer (mod gade og forgård), anslået	2010	100.000
Fugtspærre (hovedtrapperum), anslået	2010	50.000
Omfangsdræn	2010	500.000
TV kabler+modtage station	2010	100.000
Badrum	2013-2014	65.000
El og lamper	2013	160.000
Renovering af opgange	2014	1.000.000
Vandforsyning	2014	50.000
Røgalarmer	2015	20.000
Haveanlæg	Ikke oplyst	50.000
Fjernaflæsning af varme	2014	50.000
Postkasser, anslået	2010	30.000
Rottespær	Ikke oplyst	50.000
Dørtlif.	Ikke oplyst	200.000
Gårdanlæg	Ikke oplyst	30.000
Vaskeri	Ikke oplyst	60.000
Gavl	2019	216.000
		<u>4.881.000</u>

20.3 Driftsbudget 2021 med beregning af omkostningsbestemt husleje

Almindelig

DRIFTSBUDGET 2021

for ejendommen:

AB Matthæusgården

med uden beboerrepræsentation (sæt kryds)

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

Oplysninger om ejendommen			
Boligernes samlede areal	m ²	6,173.00	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	m ²	6,173.00	B
Boligprocent efter arealfordeling: 6173 A1 x 100 : 6173 B =	%	100.00%	C
Henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer pr. 31.12.1994	kr.	242,803.00	D
Indgangsbetrag for overført forøget kapitalafkast pr. m ² :	kr.	13.11	E
kr. 242803 D : 6173 B : 3			
Overført forøget kapitalafkast pr. m ² i 2021:	kr.		
kr. E x 1,5701 (indeksreg. 95-21) = kr. (med 4 decimaler)	kr.	20.5840	
Betraget afrundes til nærmeste hele kroner =	kr.	21.00	F
Ejendommens ibrugtagningstidspunkt (sæt kryds): <input checked="" type="checkbox"/> før 1964 <input type="checkbox"/> 1. jan. 1964 - 31. dec. 1969 <input type="checkbox"/> 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. m ²	§ 18 b høj kr. pr. m ²	§ 18 b lav kr. pr. m ²	§ 22 kr. pr. m ²
Uafrundet beløb 2020				45.35
Indeksregulering 1.1.2021	1.004	1.004	1.004	1.004
Uafrundet beløb 2021 (uafrundet 2020 gange indeksreg.)				45.53
Afrundet beløb 2021				46.00
Afrundet beløb indeholdt i lejen				
Stigning	0.00	0.00	0.00	46.00

Udgifterne	Seneste budget	2021 budget	Bemærkninger
I. Driftsudgifter			
1. Skatter og afgifter:			
a. Grundskyld til kommunen		362,325.00	
b. Afgift for vandforbrug, afløb m.m		180,000.00	
c. Renovation		169,000.00	
d. Dækningsafgift			
e. Kloakbidrag/rensningsanlæg			
f. Rottebekæmpelse			
g. Forbrændingsafgift			
h. Affaldsgebyr			
i. Gade- og vejbidrag			
j. Skorstensfejning og kanalrensning			
k. El		21,000.00	
l.			
m.			
n.			
o.			
p.			
1. Skatter og afgifter i alt:	0.00	732,325.00	
2. Forsikringer og abonnemeter:			
a. Brandforsikring		70,000.00	
b. Hus- og grundejerforsikring			
c. Arbejdsskadeforsikring			
d. Glasforsikring			
e. Falck			
f. Elevatorservice			
g.			
h.			
i.			
j.			
k.			
2. Forsikringer og abonnemeter i alt	0.00	70,000.00	

Udgifterne	Seneste budget	2021 budget	Bemærkninger
3. Renholdelse mv. Ejendomsfunktionær, herunder vicevært, a. inspektør, varmeingeniør og funktionærtelefoner mv.		171,500.00	
b. Trappevask, vinduespudsning, mv.			
c. Hovedrengøring			
d. Glatførebekæmpelse			
e. Ejendomsservice			
f. Graffiti afrensning			
g.			
3. Renholdelse mv. i alt	0.00	171,500.00	
4. Varme og vand			
a. Varmeregnskab m.m		15,000.00	
b. Vandregnskab m.m			
c. Ejendommens andel i varmeudgift			
4. Varme og vand i alt	0.00	15,000.00	
5. Diverse udgifter/indtægter			Indtægter angives med et minus (-)
a. Fælles gårdanlæg			
b. Gårdlav			
c.			
d.			
e.			
f.			
5. Diverse udgifter/indtægter i alt	0.00	0.00	

Udgifterne	Seneste budget	2021 budget	Bemærkninger
II Afkast:			
1. Ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering kr. 1,455,000 Afkast: 7% heraf	101,850.00	101,850.00	
2. Overført forøget kapitalafkast i henhold til BRL § 9, stk. 7. 6173 x 21		129,633.00	
3. Tidligere forbedringer		341,670.00	
4. § 18 og § 18B		1,049,410.00	
II Afkast i alt	101,850.00	1,622,563.00	
III Udgifter i alt (pkt. 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + II)	101,850.00	2,611,388.00	
IV Boligernes andel i budgettets udgifter: Boligprocent: 100%	101,850.00	2,611,388.00	
V Administration		253,890.00	(Antal boliglejemål x normtal)
VI Budgetleje i alt for boligerne	101,850.00	2,865,278.00	H
Senest varslet/godkendt budgetleje		0.00	
Forhøjelse		2,865,278.00	

Budgetlejen fordeles efter

- m2 areal A1
- vurderingsleje A2
- fordelingsleje A3
- fordelingstal A4

Fordelingsfaktor: 2.865.278,00 H: 6.173,00 A1 =
kr. 464,1630 X

- pr. m² areal
- pr. vurderingskrone
- pr. fordelingslejekrone
- pr. fordelingstal

Tingbogsattest



Udskrevet: 10.11.2021 10:09:00

Ejendom:

Adresse: Matthæusgade 38
1666 København V

BFE-nummer: 6024941

Dato: 19.11.1907
Landsejerlav: Udenbys Vester Kvarter, København
Matrikelnummer: 1362
Areal: 770 m²
Heraf vej: 0 m²

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 30.08.1979-34700-01

Også tinglyst på:

Antal: 1

Adkomsthavere:

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN MATTHÆUSGÅRDEN
Cvr-nr.: 88111516
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum: 3.500.000 DKK
Købesum i alt: 3.500.000 DKK

Dato for overtagelse:

30.08.1979

Tillægstekst:

Tillægstekst
Tillige anden ejendom

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.01.2020-1011511075
Prioritet: 15
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 8.184.000 DKK
Rentesats: 1,121712 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån

Også tinglyst på:

Antal: 1

Kreditorer:

Navn: NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB
Cvr-nr.: 15134275

Debitorer:

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN MATTHÆUSGÅRDEN
Cvr-nr.: 88111516

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.03.1987-3491-01
Prioritet: 16
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 1.072.000 DKK
Rente: var

Senest påtegnet:

Dato: 09.01.2020 09:33:52

Også tinglyst på:

Antal: 1

Kreditorer:

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN MATTHÆUSGÅRDEN
Cvr-nr.: 88111516

Meddelelshavere:

Navn: Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland
Cvr-nr.: 25992180

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:

Navn:

Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland
Strandgade 3

1401 København K

Cvr-nr.:

25992180

Tillægstekst:

Tillægstekst

Tillige anden ejendom

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer:

23.11.2010-1001833881

Prioritet:

17

Hovedstol:

1.070.000 DKK

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer:

29.10.2014-1005770581

Prioritet:

18

Hovedstol:

1.348.000 DKK

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer:

14.09.2018-1010107241

Prioritet:

19

Hovedstol:

367.000 DKK

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:

29.09.1902-955915-01

Prioritet:

1

Dokumenttype:

Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 17.07.1905-955916-01
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Færdsel:

Vej

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vej mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 28.08.1905-955917-01
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.01.1906-955918-01
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om omløbsledning

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.02.1920-955919-01
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Bebyggelse:

Andet

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om skure mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 10.11.1947-6276-01
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 5849

Akt nr: 1_H-I_545

Arealanvendelse:

Højdebegrænsning

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover
kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder

Forprioritet

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.10.1972-12794-01

Prioritet: 7

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 2

Akt nr: 1_K-I_609

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om levering af brændselsolie, Ikke til
hinder for prioritering

Dokument:

Dato/løbenummer: 29.06.1988-8111-01

Prioritet: 8

Dokumenttype: Servitut

Tekniske anlæg:

Transformeranlæg

Andet:

Andet

Tillægstekst:

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

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.08.1989-9186-01
Prioritet: 9
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 2
Akt nr: 1_K-I_609

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for
prioritering

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.01.1995-955920-01
Prioritet: 10
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 1_F-I_13

Tekniske anlæg:

El / vand / varme / gas

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 14.04.1998-49988-01
Prioritet: 11
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 1
Akt nr: 1_K-I_609

Tillægstekst:

Anmærkning
anm hæftelser

Tillægstekst
Dekl. ang. bygningsændringer m.v.

Dokument:

Dato/løbenummer: 03.03.2000-26424-01
Prioritet: 12
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 2
Akt nr: 1_K-I_609

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Påtaleret: Ejerne.

Dokument:

Dato/løbenummer: 26.04.2006-63647-01-S0001
Prioritet: 13
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 9459

Akt nr: 1_P-I_625

Tillægstekst:

Tillægstekst

Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformer anlæg 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

Dokument:

Dato/løbenummer: 03.03.2009-19626-01

Prioritet: 14

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 2

Akt nr: 1_K-I_609

Tillægstekst:

Tillægstekst

Aftale om fælles varmecentral, drift og vedligeholdelse m.m.

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 28.000.000 DKK

Grundværdi: 4.059.300 DKK

Vurderingsdato: 01.10.2020

Kommunekode: 0101

Ejendomsnummer (BBR-nr.): 373665

Indskannet akt:

Akt nr: 1_K-I_609

Tingbogsattest



Udskrevet: 10.11.2021 09:57:04

Ejendom:

Adresse: Matthæusgade 22
1666 København V

BFE-nummer: 6024943

Dato: 28.07.1908
Landsejerlav: Udenbys Vester Kvarter, København
Matrikelnummer: 1364
Areal: 1253 m²
Heraf vej: 0 m²

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 30.08.1979-34700-01

Også tinglyst på:

Antal: 1

Adkomsthavere:

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN MATTHÆUSGÅRDEN
Cvr-nr.: 88111516
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum: 3.500.000 DKK
Købesum i alt: 3.500.000 DKK

Dato for overtagelse:

30.08.1979

Tillægstekst:

Tillægstekst
Tillige anden ejendom

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.01.2020-1011511075
Prioritet: 15
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 8.184.000 DKK
Rentesats: 1,121712 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån

Også tinglyst på:

Antal: 1

Kreditorer:

Navn: NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB
Cvr-nr.: 15134275

Debitorer:

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN MATTHÆUSGÅRDEN
Cvr-nr.: 88111516

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 20191122-1011385745
Servitut: Servitut

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.03.1987-3491-01
Prioritet: 16
Dokumenttype: Ejerpantebrev
Hovedstol: 1.072.000 DKK
Rente: var

Senest påtegnet:

Dato: 09.01.2020 09:33:52

Også tinglyst på:

Antal: 1

Kreditorer:

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN MATTHÆUSGÅRDEN
Cvr-nr.: 88111516

Meddelelseshavere:

Navn: Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland
Cvr-nr.: 25992180

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:
Navn: Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland
Strandgade 3
1401 København K
Cvr-nr.: 25992180

Anmærkninger:

Dato/løbenummer: 20191122-1011385745
Servitut: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Tillige anden ejendom

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 23.11.2010-1001833881
Prioritet: 17
Hovedstol: 1.070.000 DKK

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 29.10.2014-1005770581
Prioritet: 18
Hovedstol: 1.348.000 DKK

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 14.09.2018-1010107241
Prioritet: 19
Hovedstol: 367.000 DKK

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 22.11.2019-1011385745
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut
Isolering af facade

Bebyggelse:

Andet

Påtaleberettiget:

Navn:

KØBENHAVNS KOMMUNE

Cvr-nr.:

64942212

Tillægstekst:

Servitut med lovbestemt prioritet

Dokument:

Dato/løbenummer:

29.09.1902-955927-01

Prioritet:

2

Dokumenttype:

Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer:

17.07.1905-955928-01

Prioritet:

3

Dokumenttype:

Servitut

Færdsel:

Vej

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vej mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 28.08.1905-955929-01
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 28.08.1905-955930-01
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Bebyggelse:

Brandmur

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fælles brandmur/gavl mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.02.1920-955931-01
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut

Bebyggelse:

Andet

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om skure mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 10.11.1947-6276-01
Prioritet: 7
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 5849

Akt nr: 1_H-I_545

Arealanvendelse:

Højdebegrænsning

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Luffartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover

kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder

Forprioritet

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.01.1966-955932-01

Prioritet: 8

Dokumenttype: Servitut

Ledninger:

Forsyning / afløb

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.10.1972-12794-01

Prioritet: 9

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 2

Akt nr: 1_K-I_609

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om levering af brændselsolie, Ikke til

hinder for prioritering

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.08.1989-9186-01

Prioritet: 10
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 2

Akt nr: 1_K-I_609

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for
prioritering

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.01.1995-955933-01

Prioritet: 11

Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 1_F-I_13

Tekniske anlæg:

El / vand / varme / gas

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 14.04.1998-49988-01

Prioritet: 12

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 1

Akt nr: 1_K-I_609

Tillægstekst:

Anmærkning
anm hæftelser

Tillægstekst
Dekl. ang. bygningsændringer m.v.

Dokument:

Dato/løbenummer: 03.03.2000-26424-01
Prioritet: 13
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 2

Akt nr: 1_K-I_609

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Påtaleret: Ejerne.

Dokument:

Dato/løbenummer: 03.03.2009-19626-01
Prioritet: 14
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 2

Akt nr: 1_K-I_609

Tillægstekst:

Tillægstekst
Aftale om fælles varmecentral, drift og ved-

ligeholdelse m.m.

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	44.000.000 DKK
Grundværdi:	6.597.000 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2020
Kommunekode:	0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	373614

Indskannet akt:

Akt nr:	1_P-I_16
---------	----------



Kommune nr.: 101
Kommunalt ejendoms nr.: 373614
Udskrift dato: 10-11-2021
BBE-nr.: 6024943
Ejendommens beliggenhed:
Matthæusgade 22 (Vejkode: 4684), 1666 København V

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: Matthæusgade 22 (vejkode: 4684), 1666 København V

Ejerforhold: Privat andelsboligforening

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg

Matrikelnr.

1364

Ejerlav

UDENBYS VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Ejendom

BBE-nr.: 6024943

Kommunalt ejendoms nr.: 373614

Ejerforhold: 41

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Matthæusgade 22 (vejkode: 4684), 1666 København V

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

Matrikelnr.: 1364

Landsejerlavnavn: UDENBYS VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1906

Antal etager u. kælder & tagetage: 5

Antal helårsboliger med køkken: 25

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

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

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	513	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	2532
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)	2532	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	250	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	5
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	250	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	0	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	0	Heraf øvrige arealer	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

Bemærkninger for bygning

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
Matthæusgade 22 (vejkode: 4684), 1666 København V							
Etage: st. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	128 / 0 / 0	0	3 / 0	2 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Energioplysninger:							
Supplerende varme: Ovne til fast eller flydende brændsel							
Etage: st. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	80 / 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 / 0	0	80 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	128 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Bemærkninger for Enheden							
INCL MATTHÆUSGADE 24 2 TH							
Etage: 2. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	80 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	128 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Energioplysninger:							
Energiforsyning: 400 V el fra værk							
Bemærkninger for Enheden							
INCL. MATTHÆUSGADE 24,3.TH. 50 KVM							
Etage: 3. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	80 / 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 / 0	0	73 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	75 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Matthæusgade 24 (vejkode: 4684), 1666 København V							
Etage: 1. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	100 / 0 / 0	0	4 / 0	(A*) / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Bemærkninger for Enheden							
INCL MATTHÆUSGADE 26 01 TH							
Etage: 1. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	128 / 0 / 0	0	5 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Bemærkninger for Enheden							
INCL. MATTHÆUSGADE 22 1. TV							

Etage: 2. Side/Dør: tv 0 / 0 / 0 0 100 / 0 / 0 0 3 / 0 (A*) / (D*) JA (E*)

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

Bemærkninger for Enheden

INCL. 26 2. TH.

Etage: 3. Side/Dør: tv 0 / 0 / 0 0 100 / 0 / 0 0 3 / 0 1 / 1 JA (E*)

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

Bemærkninger for Enheden

Incl. Matthæusgade 26,,3.th, 50 kvm

Matthæusgade 26 (vejkode: 4684), 1666 København V

Etage: st. Side/Dør: tv 0 / 0 / 0 0 50 / 0 / 0 0 2 / 0 (A*) / (D*) JA (E*)

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

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

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

Bemærkninger for Enheden

INCL. MATTHÆUSGADE 24, ST.TV, 50 KVM

Etage: 4. Side/Dør: th 0 / 0 / 0 0 141 / 0 / 0 0 6 / 0 1 / 1 JA (E*)

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

Bemærkninger for Enheden

Incl Matthæusgade 24,4.tv

Sammenlagt Matthæusgade 24, 4. th. 47 m2 med Matthæusgade 26, 4. th., 94 m2.

Matthæusgade 28 (vejkode: 4684), 1666 København V

Etage: st. Side/Dør: tv 0 / 0 / 0 0 138 / 0 / 0 0 5 / 0 2 / 1 JA (E*)

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

Bemærkninger for Enheden

Sammenlagt med Matthæusgade 28, 1. tv., 69 m2

Etage: st. Side/Dør: th 0 / 0 / 0 0 86 / 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 / 0 0 136 / 0 / 0 0 4 / 0 1 / (D*) JA (E*)

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

Bemærkninger for Enheden

INCL. MATTHÆUSGADE 26 01 TV

Etage: 2. Side/Dør: tv 0 / 0 / 0 0 69 / 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 / 0 0 136 / 0 / 0 0 4 / 0 1 / 1 JA (E*)

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

Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Bemærkninger for Enheden

Incl. Matthæusgade 26,2.tv, 50 kvm

Etage: 3. Side/Dør: tv 0 / 0 / 0 0 69 / 0 / 0 0 2 / 0 1 / (D*) JA (E*)

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

Etage: 3. Side/Dør: th 0 / 0 / 0 0 136 / 0 / 0 0 4 / 0 1 / 1 JA (E*)

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

Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Bemærkninger for Enheden

Incl. Matthæusgade 26,3.tv, 50 kvm

Etage: 4. Side/Dør: tv 0 / 0 / 0 0 64 / 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 / 0 0 127 / 0 / 0 0 5 / 0 1 / (D*) JA (E*)

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

Bemærkninger for Enheden

Incl. Matthæusgade 26,4.tv, 47 kvm

*A: Vandskylende toilet uden for enheden

*B: Intet vandskylende 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

Bygningsnr.: 2

Adresse: Matthæusgade 30 (vejkode: 4684), 1666 København V

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

Matrikelnr.: 1364

Landsejerlavnavn: UDENBYS VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1906

Antal etager u. kælder & tagetage: 5

Antal helårsboliger med køkken: 15

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

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

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	238	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	1166
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)	1166	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	5
Samlet kælderareal	120	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Heraf dyb kælder	120	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 adgangsboligareal / fælles boligareal / åben altan, tagterrasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue /	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	----------------	-------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--------------	--------

Matthæusgade 30 (vejkode: 4684), 1666 København V

Etage: st. 0 / 0 / 0 0 110 / 0 / 0 0 4 / 0 (A*) / (D*) JA (E*)

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

Etage: 1.	0 / 0 / 0	0	110 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Energioplysninger:							
Energiforsyning: 230 V el fra værk							
Etage: 2.	0 / 0 / 0	0	110 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3.	0 / 0 / 0	0	110 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4.	0 / 0 / 0	0	99 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Matthæusgade 32 (vejkode: 4684), 1666 København V							
Etage: st. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	73 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: st. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	55 / 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 / 0	0	73 / 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 / 0	0	55 / 0 / 0	0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	73 / 0 / 0	0	2 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	55 / 0 / 0	0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	73 / 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 / 0	0	55 / 0 / 0	0	2 / 0	1 / 2	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	65 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 4. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	50 / 0 / 0	0	2 / 0	1 / (D*)	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

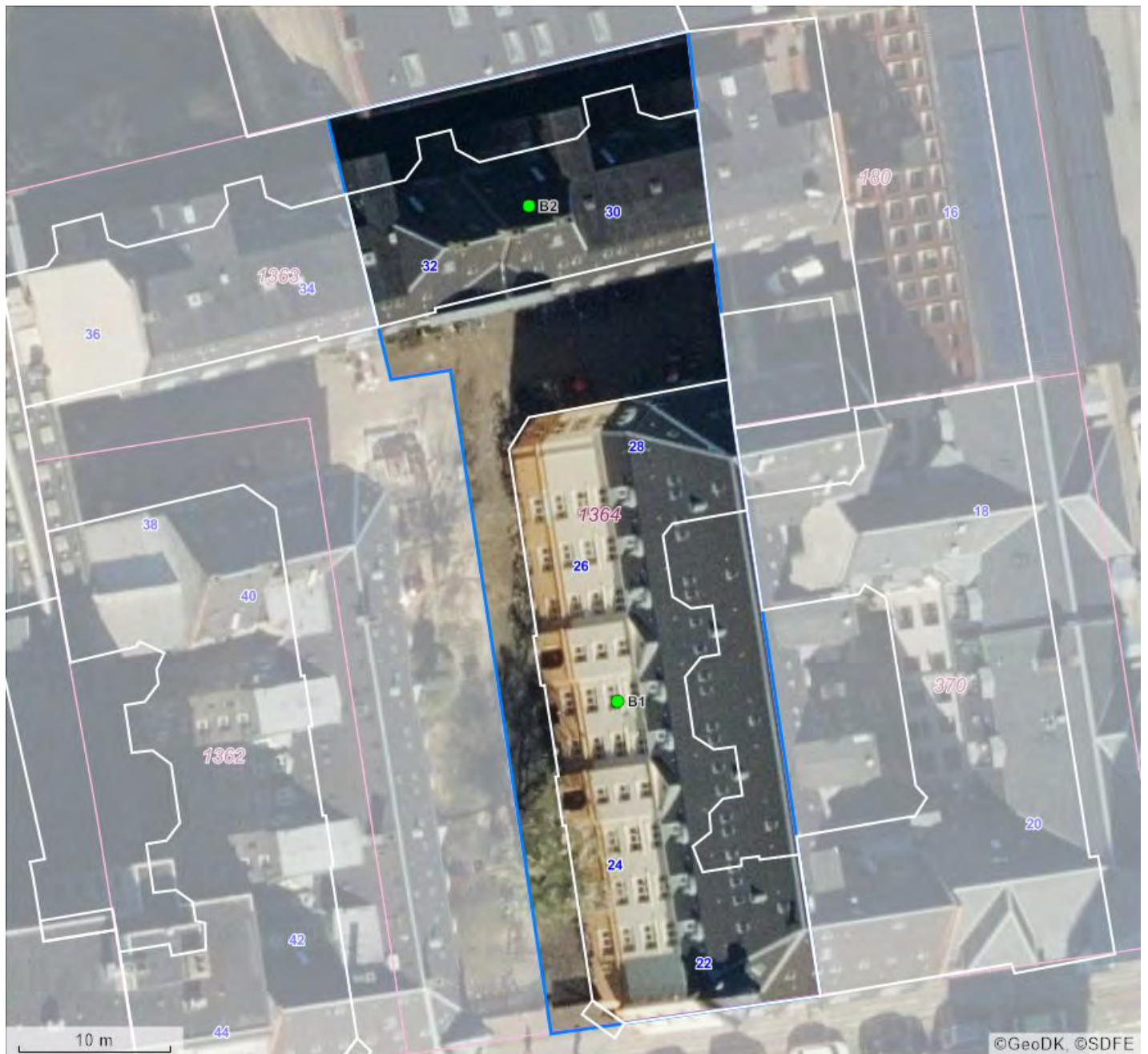
*E: Eget køkken med afløb

*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 forskellige 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, fødeklínik, 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. Opræder den registrerede anvendelse ikke på listen, kan den fulde liste ses her.

<http://bbr.dk/hvordanfaariegbb>

Køkken, toilet og afløb

Toiletforhold

- Antal vandskylende toiletter i bolig- eller erhvervsenhed.
- Vandskylende 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

Ydervæggens materialer

- Mursten (tegl, kalksten, cementsten).
- Letbeton (lette bloksten, gasbeton).
- Fibercement, asbest (eternit el. lign).
- Fibercement, asbestfri.
- Bindingsværk (med udvendigt synligt træværk).
- 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-kammerfy.
- Ovne (Kakkelovne, kamin, brændeovn o. lign.)
- Varmepumpe.
- Centralvarme med to fyringsenheder (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 rensklasser det lokale rensanlæg overholder. Rensklassen 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.



Kommune nr.: 101
Kommunalt ejendoms nr.: 373665
Udskrift dato: 10-11-2021
BBE-nr.: 6024941
Ejendommens beliggenhed:
Matthæusgade 38 (Vejkode: 4684), 1666 København V

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: Matthæusgade 38 (vejkode: 4684), 1666 København V

Ejerforhold: Privat andelsboligforening

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

Matrikelnr.

1362

Ejerlav

UDENBYS VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Ejendom

BBE-nr.: 6024941

Kommunalt ejendoms nr.: 373665

Ejerforhold: 41

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Matthæusgade 38 (vejkode: 4684), 1666 København V

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

Matrikelnr.: 1362

Landsejerlavnavn: UDENBYS VESTER KVARTER, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1906

Antal etager u. kælder & tagetage: 5

Antal helårsboliger med køkken: 25

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

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

Areal i grundplan

m2

Samlet andet areal

m2

Bygningens arealanvendelse

m2

Bebygget areal

495

Samlet andet areal

0

Samlet boligareal

2427

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

48

Samlet bygningsareal (excl. kælder

2475

Heraf indbygget carport

0

Heraf erhverv i kælder

0

& tagetage)

Heraf indbygget udhus

0

Antal etager u. kælder & tagetage

5

Samlet kælderareal

250

Heraf lukkede overdækninger

0

Heraf udnyttet kælder

0

Heraf indbygget udestue el. lign.

0

Heraf dyb kælder

250

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 teknisk forvaltning

Energioplysninger

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opvarmningsmiddel: Flydende brændsel

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
Matthæusgade 38 (vejkode: 4684), 1666 København V							
Etage: st. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	84 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: st. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	67 / 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 / 0	0	133 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Bemærkninger for Enheden HERAF 49 KVM I MATTHÆUSGADE 40 1 TH							
Etage: 1. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	67 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	133 / 0 / 0	0	5 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Energioplysninger: Energiforsyning: 230 V el fra værk							
Bemærkninger for Enheden INCL. MATTHÆUSGADE 40, 2.TH., 49 KVM							
Etage: 2. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	67 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	133 / 0 / 0	0	5 / 0	2 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Energioplysninger: Energiforsyning: 400 V el fra værk							
Bemærkninger for Enheden INCL. MATTHÆUSGADE 40,3.TH, 49 KVM							
Etage: 3. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	67 / 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 / 0	0	133 / 0 / 0	0	4 / 0	2 / 2	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Bemærkninger for Enheden INCL MATTHÆUSGADE 40 4 TH							
Etage: 4. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	67 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Matthæusgade 42 (vejkode: 4684), 1666 København V							
Etage: st. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	73 / 48 / 0	0	2 / 1	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Bemærkninger for Enheden HERAF 48 KVM I NR 44 ST TH							

Etage: st. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	147 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
-------------------------	-----------	---	-------------	---	-------	-------	---------

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

Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Bemærkninger for Enheden

INCL. MATTHÆUSGADE 40 ST TH OG ST TV

Etage: 1. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	146 / 0 / 0	0	6 / 0	1 / 1	JA (E*)
------------------------	-----------	---	-------------	---	-------	-------	---------

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

Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Bemærkninger for Enheden

Incl. Matthæusgade 40,1.tv og Matthæusgade 42,1.tv.

Etage: 2. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	121 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
------------------------	-----------	---	-------------	---	-------	-------	---------

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

Energioplysninger:

Energiforsyning: 400 V el fra værk

Bemærkninger for Enheden

INCL. 73 KVM I MATTHÆUSGADE 44 2.TH.

Etage: 2. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	98 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
------------------------	-----------	---	------------	---	-------	-------	---------

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

Bemærkninger for Enheden

INCL MATTHÆUSGADE 40 2 TV

Etage: 3. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	98 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
------------------------	-----------	---	------------	---	-------	-------	---------

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

Bemærkninger for Enheden

INCL MATTHÆUSGADE 40 3 TV

Etage: 4. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	121 / 0 / 0	0	4 / 0	2 / 1	JA (E*)
------------------------	-----------	---	-------------	---	-------	-------	---------

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

Bemærkninger for Enheden

Sammenlagt med Matthæusgade 44,4.th. - 73 kvm

Etage: 4. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	98 / 0 / 0	0	4 / 0	(A*) / (D*)	JA (E*)
------------------------	-----------	---	------------	---	-------	-------------	---------

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

Bemærkninger for Enheden

Sammenlagt med Matthæusgade 40, 4. tv.

Matthæusgade 44 (vejkode: 4684), 1666 København V

Etage: st. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	76 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
-------------------------	-----------	---	------------	---	-------	-------	---------

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

Etage: 1. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	76 / 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 / 0	0	73 / 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 / 0	0	76 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / (D*)	JA (E*)
------------------------	-----------	---	------------	---	-------	----------	---------

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

Etage: 3. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	76 / 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 / 0	0	121 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
------------------------	-----------	---	-------------	---	-------	-------	---------

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

Bemærkninger for Enheden

INCL. MATTHÆUSGADE 42,3.TV, 48 KVM

Etage: 4. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	76 / 0 / 0	0	2 / 0	1 / 1	JA (E*)
------------------------	-----------	---	------------	---	-------	-------	---------

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

*A: Vandskylende toilet uden for enheden

*B: Intet vandskylende 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

Oplysninger om byggesager

Byggesagsnr.: 515060

Byggesagen berører:

- bygning nr. 1

- enhed: Matthæusgade 42 3 th

- enhed: Matthæusgade 42 st th

- enhed: Matthæusgade 38 4 tv

- enhed: Matthæusgade 38 1 tv

Byggesagstype : Til/ombygning

Byggesagsdato : 04-01-2016

Ibrugtagningstilladelse :

Byggetilladelse : 04-01-2016

Påbegyndt : 06-07-2016

Fuldført byggeri / nedrivning :

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 forskellige 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/hvordanfaariegqbb>

Køkken, toilet og afløb

Toiletforhold

- Antal vandskylende toiletter i bolig- eller erhvervsenhed.
- Vandskylende 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

Ydervæggens materialer

- Mursten (tegl, kalksten, cementsten).
- Letbeton (lette bloksten, gasbeton).
- Fibercement, asbest (eternit el. lign).
- Fibercement, asbestfri.
- Bindingsværk (med udvendigt synligt træværk).
- 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-kammerfy.
- Ovne (Kakkelovne, kamin, brændeovn o. lign.)
- Varmepumpe.
- Centralvarme med to fyringsenheder (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 rensklasser det lokale renselanlæg overholder. Rensklassen 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.