

**Vurdering
Bergthora
2300 København S**



Dato: 31. marts 2008

Beliggenhed: Bergthorasgade 37 m.fl., 2300 København S

Matr. nr.: 180 - 183, Amagerbros Kvarter

Ejer: Andelsboligforeningen Bergthora

Rekvirent: Andelsboligforeningen Bergthora

Jytte Bille Erhverv ApS

- Formål** : Andelsboligforeningen ønsker en opdatering af vurderingsrapport af 9.4.2006 vedr. ejendommen Bergthorasgade 37-53, Gunløgsgade 44-62, Artillerivej 58-60 og Leifsgade 9-11, 2300 København S, til brug for opgørelse af foreningens formue i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab.
- Forudsætning** : Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom, ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening.
Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.
- Metode** : Foreningen ønsker værdiansættelsen udarbejdet i henhold til Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, §5, stk. 2, litra b.
- Besigtigelse** : Jytte Bille har i år besigtiget ejendommen, da der er sket bygningsmæssige ændringer siden vurdering af 9.4.2006.
- Oplysninger** : Oplysninger mailet fra administrator samt Martin Banke Jensen.
- Dokumenter** : Følgende nye dokumenter er fremsendt:
Årsrapport 2007, budget 2008, revisionsprotokol, ejendomsvurdering 2006, samt referat af generalforsamling 30. april 2007 samt ekstraordinær generalforsamling 12. oktober 2007.

Tidligere udleverede dokumenter:
Andelsboligforeningens årsrapport for 2005, budget 2006, revisionsprotokollat pr. 31. december 2005, tingbogsoplysning udskrevet 6.4.2006, kommunalt oplysningsskema, BBR-ejermeddelelse af 13.3.2006, skatter/afgifter 2007, foreningens hjemmeside, lejerliste samt ejendomsvurdering 1. oktober 2004.
- Zonestatus** : Byzone.
- Grunden** : Matr. nr. 180-183 Amagerbros Kvarter, København.

Jytte Bille Erhverv ApS

- Benyttelse** : Den offentlige planlægning for området, hvor ejendommen er beliggende, er iht. Københavns Kommuneplan bl.a.:
Området er udlagt til bl.a. etagebebyggelse med boliger.
Ejendommen anvendes til det af kommunen udlagte formål.
- Ejendomskategori** : Den vurderede ejendom henhører under kategorien beboelsesejendom.
- Arealer** :
- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| Bebygget | 3.262 m ² |
| Sml. bygningsareal | 19.572 m ² |
| Boligareal 236 lejligheder | 19.202 m ² |
| Erhvervsareal | 169 m ² |
| Kælderareal | <u>3.262 m²</u> |
| Samlede areal | 22.633 m ² |
- Iht. BBR-ejermeddelelse af 13. marts 2006.
217 andelshavere i henhold til referat af 30. april 2007.
- Opførelsesår** : I henhold til BBR-ejermeddelelsen er ejendommen opført i 1913.
- Beskrivelse** :
- BELIGGENHED:**
Den vurderede ejendom ligger meget centralt og charmerende på Amager.
- BEBYGGELSEN:**
Smuk velvedligeholdet karre i 6 etager, uudnyttet loftsarealer og med fælles gårdmiljø.
Ejendommen er opført i røde mursten og med pudsede overflader mod gården. Taget er belagt med tegl.
Ejendommen virker sund, og foreningen er opmærksomme på ejendommens sundhed og foretager løbende vedligeholdelsesarbejder. Taget er af nyere dato og facade mod går renoveret indenfor de senere år. 50% faldstammerne er skiftet, individuelle vandmålere opsat og lokalt netværk er installeret.
- (2006 og 2007)
De fremviste lejligheder viser, at lejlighederne er veldisponeret og funktionelle. Flere har investeret en del i renovering af især køkkener og bad, ligesom en del af de mindre lejligheder er sammenlagt til større enheder. P.t. arbejdes med inddragelse af loftarealer til de øverste lejligheder. Lejlighederne er på 2, 3 og 4 værelser.
- Siden sidst (2007)** : Hovedtrapper i Gunløgsgade er malet, kælderprojektet kører og sammenlægninger er afsluttet.
- Siden sidst (2008)** : *Etablering af kælderrum er afsluttet

Jytte Bille Erhverv ApS

- *Sprøjtning for borebiller
- *Facaderenovering kører p.t., herunder vinduesmaling og reparation af murværk såvel mod gaden som gården.
- *De resterende hovedtrapper er malet.

Den samlede udgift til facerenovering har en budgetramme stor kr. 10 millioner.

Inddragelse af loftsrums til lejligheder på 5. sal er nu gennemført/under gennemførelse 4 steder, og 8 mere er på vej. Vi har besigtiget 3 afsluttede/næsten afsluttede og 1 igangværende. Spændende løsninger. Arealudvidelsen er mellem ca. 30 og 60 m²

Ejendommen er i øvrigt blevet stationsnær, idet afstanden til metroen kun er ca. 250 meter.

- Teknisk forsyning** :
- VAND:**
Offentligt vandværk.
 - KLOAK:**
Tilsluttet offentligt spildevandsanlæg.
 - EL:**
Tilsluttet Københavns Elforsyning.
 - VARME:**
Fjernvarme.
 - VEJ OG FORTOV M.V.:**
Ejendommen er beliggende ved offentlig vej, belagt med asfalt. Fortove belagt med fliser. Gadebelysning forefindes.
- I øvrigt henvises til tidligere indhentet kommunalt oplysningsskema, hvilket ikke gav anledning til bemærkninger.

- Servitutter** :
- 10.04.1905 Dok. om benyttelse, bebyggelse m.v.
 - 06.11.1905 Dok. om benyttelse, bebyggelse m.v.
 - 24.02.1913 Dok. om benyttelse, bebyggelse m.v.
 - 24.02.1913 Dok. om vejafgift
 - 18.08.1913 Dok. Om fælles brandmur/gavl m.v.
 - 18.08.1913 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
 - 18.08.1913 Dok. om skure
 - 23.10.1930 Dok. om færdselsret m.v.

Jytte Bille Erhverv ApS

01-03.1947 Dok. om luftfartshindringer m.v.

08.10.1993 Dok. om vandforsyning m.v.

14.12.1994 Dok. om fælles gård m.v.

23.01.1995 Dok om fjernvarme m.v.

04.03.1997 Vedtægter for gårdlauget Bergthora

I øvrigt henvises til vedlagte udskrift af tingbogen af 06.04.2006.

Forsikring : Ejendommen er forsikret på sædvanlige vilkår med sædvanlig dækning. Codan forsikring, police nr. 663 339 855 g.

Ejendomsværdi : Ejendommen er pr. 2006 vurderet til:

Ejendomsværdi kontant	kr. 193.000.000
heraf grundværdi	kr. 40.138.800

Driftsudgifter : Delvist hentet fra foreningens regnskab 2007

Skatter/afgifter incl. vand	kr. 1.435.970
Forsikring	kr. 166.724
Bryggenet	kr. 171.645
El og gas	kr. 126.671
Renholdelse, vicevært o.lign.	kr. 1.263.196
Indvendig vedligeholdelse, anslået	kr. 44.000
Udvendig vedligeholdelse, gnsnt.	kr. 2.600.000
Administration m.v.	<u>kr. 500.000</u>
Driftsudgifter i alt	kr. 6.308.206

Lejeindtægter/boligafgifter iflg. regnskab kr. 7.598.107

Vurderingsforhold : Ejendommens vurderingspris er udtryk for den pris ejendommen kan handles til med den forudsætning som anført først i nærværende rapport.

Det forudsættes endvidere:

at ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet,

at ejendommen kan forsikres i et anerkendt selskab til sædvanlig præmie og på normale vilkår incl. svamp og insekt,

at der er indbetalt sædvanligt depositum,

at ingen servitutter er belastende for ejendommens omsættelighed,

Jytte Bille Erhverv ApS

at der handles med sædvanlig refusion

Konklusion : Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- * Ejendommens samlede størrelse
- * Lejlighedernes størrelse og standard
- * Central beliggenhed
- * Uændret vurdering, idet prisen pr. m² fortsat er i overensstemmelse med markedet.

Vurderingens resultat : Ejendommens kontante handelspris vurderes til:

kr. 295.000.000

skriver kroner tohundredenitifemmillioner 00/100.

Bemærkninger : Investeringsmarkedet er p.t. vigende til faldende, idet der er stor usikkerhed om renteutviklingen og finansieringsmulighederne, og dermed de fremtidige priser på bl.a. investeringsejendomme.

Erklæring : Undertegnede erklærer herved ikke på nogen måde ved slægtskab eller andet at være i afhængighedsforhold til adkomsthaver eller rekvirent, eller i øvrigt at have økonomisk eller anden interesse i vurderingens udfald.

København, den 31. marts 2008

Jytte Bille Erhverv ApS
Jytte Bille, valuar