

**Vurdering  
Bergthora  
2300 København S**



**Dato:** 9. april 2006

**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 udarbejdet en vurderingsrapport på ejendommen Bergthorasgade 37-53, Gunløsgade 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 besigtiget ejendommen den 7. april 2006. Bestyrelsesmedlem Martin Banke Jensen fremviste ejendommen og besvarede stillede spørgsmål fra Jytte Bille.
- Oplysninger** : Vurderingen bygger på oplysninger fra Andelsboligforeningen v/ formanden samt udleverede, nedennævnte dokumenter.
- Dokumenter** : Følgende dokumenter er gennemgået:  
Andelsboligforeningens årsrapport for 2005, budget 2006, revisionsprotokollat pr. 31. december 2005, tingbogsoplysning udskrevet 6.4.2006, kommunalt oplysningsskema af , BBR-ejermeddelelse af 13.3.2006, skatter/afgifter 2006, foreningens hjemmeside, lejerliste samt ejendomsvurdering 1. oktober 2004.
- Zonestatus** : Byzone.
- Grunden** : Matr. nr. 180-183 Amagerbros Kvarter, København.
- 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.

## Jytte Bille Erhverv ApS

**Ejendomskategori** : Den vurderede ejendom henhører under kategorien beboelsesejendom.

<b>Arealer</b>	:	Bebygget areal	3.262 m <sup>2</sup>
		Sml. bygningsareal	19.572 m <sup>2</sup>
		Boligareal 237 lejligheder	19.202 m <sup>2</sup>
		Erhvervsareal	169 m <sup>2</sup>
		Kælderareal	<u>3.262 m<sup>2</sup></u>
		Samlede areal	22.633 m <sup>2</sup>

Iht. BBR-ejermeddelelse af 13. marts 2006.

**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 velvedligeholdt karre i 6 etager, uudnyttet loftsarealer og med fælles gårdmiljøe.

Ejendommen er opført i røde mursten og med pudsede overflade 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.

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.

**Teknisk forsyning** : **VAND:**  
Offentligt vandværk.

**KLOAK:**  
Tilsluttet offentligt spildevandsanlæg.

**EL:**  
Tilsluttet Københavns Elforsyning.

**VARME:**  
Fjernvarme.

## Jytte Bille Erhverv ApS

### VEJ OG FORTOV M.V.:

Ejendommen er beliggende ved offentlig vej, belagt med asfalt.  
Fortove belagt med fliser.  
Gadebelysning forefindes.

I øvrigt henvises til kommunalt oplysningskema, hvilket eftersendes, idet det er rekvireret men endnu ikke modtaget.  
Forudsættes ikke at give 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.

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. Tryg forsikring, police nr. 649 120.064

**Ejendomsværdi** : Ejendommen er pr. 1. oktober 2004 vurderet til:

Ejendomsværdi kontant	kr.	89.800.000
heraf grundværdi	kr.	15.438.000

## Jytte Bille Erhverv ApS

<b>Driftsudgifter</b>	:	Delvist hentet fra foreningens regnskab 2005	
		Skatter/afgifter incl. vand	kr. 1.391.332
		Forsikring	kr. 129.332
		Bryggenet	kr. 171.600
		El	kr. 69.307
		Renholdelse, vicevært m.v., anslået	kr. 600.000
		Indvendig vedligeholdelse, anslået	kr. 40.000
		Udvendig vedligeholdelse, gnsnt.	kr. 2.100.000
		Administration m.v.	kr. 500.000
		Driftsudgifter i alt	kr. 5.001.571

Lejeindtægter/boligafgifter iflg. regnskab kr. 7.643.596

**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,

at der handles med sædvanlig refusion

**Konklusion** : Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- \* Ejendommens samlede størrelse
- \* Lejlighedernes størrelse og standard
- \* Central beliggenhed

Dette er at betragte som en forsigtig vurdering i det nuværende marked, idet jeg i en egentlig salgssituation ville starte en forhandling på et højere niveau.

## Jytte Bille Erhverv ApS

### Vurderingens resultat

: Ejendommens kontante handelspris vurderes til:

kr. 261.000.000

skriver kroner tohundredesekstienmillioner 00/100.

### Bemærkninger

: Foreningen skal være opmærksom på den særlige situation p.t., med lav rente og stor efterspørgsel, hvilket afspejler sig i ganske høje priser på boligudlejningsejendomme.

### 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 9. april 2006

---

**Jytte Bille Erhverv ApS**

Jytte Bille, valuar