

Jytte Bille Erhverv ApS

Vurdering Bergthora 2300 København S



Dato: 13. marts 2007

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 Ejendomsrådgiverforening 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 ikke besigtiget ejendommen, da der ikke er sket bygningsmæssige ændringer siden vurdering af 9.4.2006, og dette alene er en opdatering.
- Oplysninger** : Oplysninger mailet fra administrator samt næstformand.
- Dokumenter** : Følgende nye dokumenter er fremsendt:
økonomioversigt for 2006, skattebillet 2007, ejendoms-vurdering 2006, ny forsikringspolice fra Codan på uændret vilkår samt referat af generalforsamling 24. april 2006.

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.
- 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 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.
- Siden sidst** : Hovedtrapper i Gunløgsgade er malet, kælderprojektet kører og sammenlægninger er afsluttet.

Jytte Bille Erhverv ApS

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.
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.

Jytte Bille Erhverv ApS

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.

Vurderingens resultat

: Ejendommens kontante handelspris vurderes til:

kr. 295.000.000

skriver kroner tohundredenitifemmillioner 00/100.

Bemærkninger

: Investeringsmarkedet er p.t. afventende, idet der er stor usikkerhed om renteutviklingen 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 13. marts 2007

Jytte Bille Erhverv ApS
Jytte Bille, valuar

Jytte Bille Erhverv ApS

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 økonomioversigt 2006

Skatter/afgifter incl. vand	kr. 1.396.463
Forsikring	kr. 140.215
Bryggenet	kr. 171.645
El og gas	kr. 103.328
Renholdelse, vicevært o.lign.	kr. 750.000
Indvendig vedligeholdelse, anslået	kr. 40.000
Udvendig vedligeholdelse, gnsnt.	kr. 2.100.000
Administration m.v.	<u>kr. 500.000</u>
Driftsudgifter i alt	kr. 5.201.651

Lejeindtægter/boligafgifter iflg. regnskab kr. 8.277.715

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