

**Opdatering/tillæg til
Vurdering
Bergthora
2300 København S**



Dato: 18. marts 2010

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 2006:** 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.
Opdateringen er således alene baseret på udviklingen i investeringsmarkedet. Alle øvrige forhold forudsættes uændret.
- 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 iflg. oplysninger ikke er sket bygningsmæssige ændringer siden besigtigelse 2008.
- Oplysninger 2010** : P.g.a. tidspres har det ikke været muligt at få nye, hvorfor alt forudsættes uændret i forhold til seneste opdatering.

Jytte Bille Erhverv ApS

Dokumenter 2010 : Udkast til regnskab 2009 samt budget 2010.

Oprindelig udleverede dokumenter :
Andelsboligforeningens årsrapport for 2005, budget 2006,
revisionsprotokollat pr. 31. december 2005,
tingbogsoplysning, kommunalt oplysningsskema, BBR-
ejermeddelelse af 13.3.2006, skatter/afgifter, 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.

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.

Jytte Bille Erhverv ApS

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 gårdmiljø.

Ejendommen er opført i røde mursten og med pudsede overfla-

de 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 Gunløsgade er malet, kælderprojektet kører og sammenlægninger er afsluttet.

Siden sidst (2008) : *Etablering af kælderrum er afsluttet
*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.

Jytte Bille Erhverv ApS

Inddragelse af loftsrum 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.

Siden sidst (2009) :Løbende vedligeholdelsesarbejder er gennemført. Afslutning af projekt loftrum, som er godkendt af Kommunen iflg. foreningen. P.t. foreligger ikke ny BBR-ejermeddelelse, men anslået areal ca. 500 m².

Siden sidst (2010) :Forudsættes af løbende vedligeholdelse er gennemført som tidligere år, hvilket regnskaber indikerer, idet der er anvendt 1 mill. på reparation og vedligeholdelse.

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.

Jytte Bille Erhverv ApS

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. Codan forsikring, police nr. 663 339 855 g.

Ejendomsværdi : Ejendommen er pr. 2008 vurderet til:

Ejendomsværdi kontant	kr. 173.500.000
heraf grundværdi	kr. 40.138.800

Jytte Bille Erhverv ApS

Forudsætninger : Henvisning til tidligere vurdering.

Markedet : Finanskrisen er fortsat en stor udfordring for omsætning af investeringsejendomme. Priserne fortsatte med at falde først på året 2009, men sidst på året tegnede sig en vis stabilitet, om end på et ret lavt niveau. Faldet skyldes i høj grad fortsat mange tvangssalg, tvangsauktioner og et fortsat manglende finansielt marked til finansiering af ejendoms køb. En vis stabilitet forventes i 2010.

Vurderingens resultat : Ejendommens aktuelle, kontante handelspris vurderes til:

kr. 198.500.000

skriver kroner
ethundrenitiottemillionerfemhundredetusinde 00/100.

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 18. marts 2010

Jytte Bille Erhverv ApS
Jytte Bille, valuar