

Ryvangen, den 21. februar 2012  
Sagsnr. 600061

## VURDERINGSRAPPORT

over

### Andelsboligforeningen Bergthora

**Bergthorasgade 37-53, Gunløgsgade 44-62,  
Leifsgade 11 og Artillerivej 58-60,  
2300 København S**

**Vurdering i henhold til lov om Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber §  
5 stk. 2, litra b – *det vil sige opgørelse af den kontante handelsværdi som  
udlejningsejendom.***

**Vurdering som udlejningsejendom med 233 beboelseslejemål samt erhvervslejemål**

**til kontant Kr. 247.000.000**

**heraf individuelle forbedringer betalt af de  
enkelte andelshavere kr. 15.000.000**

**til kontant Kr. 232.000.000**

**svarende til kr. 11.651 pr. etagekvadratmeter incl. grund**

WIBORG + PARTNERE ApS

SCHERFIGSVEJ 1

2100 KØBENHAVN Ø

TLF.: +45 70 22 82 52,

FAX: +45 70 22 82 62

INFO@WIBORG-PARTNERE.DK

WWW.WIBORG-PARTNERE.DK

CVR. NR. 26 75 66 77

ADM. PARTNER: ERIK WIBORG

Side 1

## 1. Indledning

- 1.1 **Sagsnr.** 600130
- 1.2 **Sagsansvarlig** Erik Wiborg, statsaut. ejendomsmægler & valuar, M.D.E.
- 1.3 **Ejerforhold** A/B Bergthora
- 1.4 **Rekvirent** A/B Bergthora  
v/ Bestyrelsen  
c/o hr. Rasmus Strange Petersen  
Gunløgsgade 48 1  
2300 København S
- 1.5 **Administrator** Boligexperten Administration A/S  
Vesterbrogade 12 4  
1620 København V  
Att. administrator Ken Jeppesen
- 1.6 **Formål / Besigtigelse** På Deres foranledning skal vi ved nærværende meddele Dem vor vurdering af ovennævnte ejendoms markedsværdi, i fri handel ved salg til uafhængig tredjemand baseret på ejendommens værdi pr. 31. december 2011, inden for en tids-horisont på 12 måneder fra dato.

Ejendommen er besigtiget den 13. januar 2012 af Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere ApS, hvor ejendommens gårdmand Gerd viste rundt.

## 2. Tema for vurdering

Vurderingen er udfærdiget i henhold til lov om Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber § 5 stk. 2, litra b – ***det vil sige opgørelse af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom.***

Vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen.

Vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygnings-gennemgang.

Ejendommen er vurderet inklusive visse forbedringer foretaget af den enkelte andelshaver. Sidstnævnte kan andelshaveren forlange særskilt betaling for i forbindelse med salg af andelen, og beløbet bør derfor ikke medtages i foreningens regnskab.

Det fremgår af rapporten, hvilke individuelle forbedringer, der er medtaget i vurderingen, og til hvilken pris disse er vurderede. Der er efter det oplyste kun foretaget væsentlige individuelle forbedringer i lejlighederne som har indvirkning på den offentlige ejendomsværdi og hvor udgiften er betalt af de enkelte andelshavere i forbindelse med inddragelse af en del af tagetagen som areal udvidelse i 15 lejligheder samt moderniseringer af badeværelser og køkkener.

Det skal præciseres, at den værdi disse er tillagt i forbindelse med vurderingen er værdien opgjort efter reglerne i Lejeloven. Det er ikke den samme værdi, som andelshaveren kan kræve i forbindelse med et salg af andelen, og andelsboligforeningen skal derfor beregne denne værdi separat inden fradrag i vurderingssummen foretages.

Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en rentefod på 2,1 % p.a. Rentefoden på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsf forholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom som den her omhandlede, og dels på baggrund af renten i samfundet ved langsigtede, alternative investeringer, herunder obligationsrenten sammenholdt med den internationale markedsrente hvor USA er toneangivende. Investorer til boligudlejningsejendomme handler til et lavt afkast, idet man opgør værdien af det potentiale der er i ejendommen, hvilket kan opgøres til et niveau på ca. 2 % som sammenlagt med forrentnings faktoren kan sammenlignes med markedets lange obligationsrente.

Rentemarkedet i såvel Danmark som internationalt har været meget svingende og turbulent på grund af finanskrisen og den ustabilitet der er i markedet har betydet et mærkbart fald også i priserne på boligudlejningsejendomme. Priserne på udlejningsejendomme er fortsat presset på grund af uroen på de finansielle markeder.

Priserne på ejerlejligheder er siden de toppede, faldet med ca. 40 %.

Priserne på boligejendomme i de bedste områder på Amager har kun haft marginale ændringer.

I øjeblikket er markedet for boligejendomme ved at tilpasse sig de ændrede forhold med mange ledige lejligheder, varierende inflation, stigende arbejdsløshed, svingende rente og ændringerne i købekraften.

Priserne for dårligt beliggende og utidsvarende ejendomme med små lejligheder og fælles toilet på bagtrappen er faldet markant.

Det der efterspørges i markedet er de lidt større familieboliger på ca. 75 m<sup>2</sup> og op til 120 m<sup>2</sup>. Dette skyldes, at den yngre generation er pladskrævende og kun ønsker at få børn når der er rum til, at de kan udfolde sig. I det nuværende boligmarked er de 2 og 2½ værelses lejligheder på 55 m<sup>2</sup> – 75 m<sup>2</sup> blevet lettere omsættelige, da finanskrisens følger har medført en økonomisk stramning hvorved det er blevet vanskeligere at opnå lånefinansiering.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, afledt af investorernes forventninger til udviklingen i obligationsrenten, inflationen, byggeomkostningerne, skatte- og lejeregler mv., men markedsværdien er fastsat efter vor bedste overbevisning som værende realistiske under de nugældende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Vurderingen er foretaget ud fra vort indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme og i øvrigt efter vort bedste skøn og overbevisning.

### 3. Forudsætninger

#### 3.1 Ejendommen

Det forudsættes, at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet og at ejendommen ikke er miljøbelastet.

Vurderingen er jf. gældende landsretsdom foretaget under forudsætning af, at der vil være en disponibel lejlighed i ejendommen til køber.

Som anført skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom, hvilket vil sige i udlejet stand.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje skal derfor iagttages – og vi har i den forbindelse forsøgt at konstruere den omkostningsbestemte leje, der skønnes at være gældende, såfremt ejendommen i dag havde status som udlejningsejendom.

Det skal bemærkes, at den anslåede leje udelukkende skal ses som en indikation for den omkostningsbestemte leje i ejendommen, herunder at en ændring i denne leje ikke nødvendigvis vil medføre en ændring i markedsværdien for ejendommen.

Med baggrund i oplyste driftsudgifter, herunder erfaringsgrundlag for tilsvarende ejendomme samt anslåede forbedringsforhøjelser efter 15. almindelige vurdering pr. 01.04.1973, har vi anslået den omkostningsbestemte husleje.

Det skal bemærkes at lejen for gennemgribende moderniserede lejemål kan fastsættes efter bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5 stk. 2 og for ny etablerede lejligheder i f. eks. tagetagen kan lejens størrelse fastsættes som markedsleje.

Det forudsættes ligeledes:

at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklARATIONER mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst.

at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen.

at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig.

at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet.

at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses eller forbedringsarbejder, udover de allerede skønnede.

at der ved ejerskifte kan tegnes en sædvanlig bygningsforsikring incl. svamp og insekt dækning til en normal præmie.

at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet.

### 3.2 Økonomi

Ejendommen skal i enhver henseende være gældfri, således at eventuelle lån og gæld til vand, vej og kloak, fællesudgifter m.v. i forbindelse med et salg af ejendommen enten indfries af sælger eller overtages af køber - alt afhængig af salgsvilkårene i øvrigt. Ejendommen forudsættes solgt på kontantbasis. Det forudsættes, at depositum og indestående på vedligeholdelseskonti medtages over refusionsopgørelsen i forbindelse med et salg af ejendommen som fuldt udlejet boligudlejningsejendom.

- 3.3 **Referenceejendomme** Markedet for salg af investeringsejendomme, har på grund af finanskrisen og de mange tvangsauktioner i kølvandet herpå været yderst begrænset med meget få gennemførte handler i et "frit marked mellem uafhængige parter, der handler uden nogen form for tvang". Med baggrund heri, er det ikke muligt at anføre referencer til tilsvarende ejendomme.

## 4. Beliggenhed

- 4.1 **Matr. nr.:** 180 Amagerbros Kvarter, København
- 4.2 **Ejendomsnr.:** 043916 i kommune 101 (København)
- 4.3 **Postadresse:** Bergthorasgade 37-53, Gunløgsgade 44-62, Leifsgade 11, Artillerivej 58-60, 2300 København S
- 4.4 **Kommune:** København
- 4.5 **Region:** Hovedstaden

## 5. Den almindelige offentlige vurdering

<b>Pr. 1. oktober 2010</b>		
<b>Offentlig vurdering</b>	<b>kr.</b>	<b>204.000.000</b>
<b>heraf grundværdi</b>	<b>kr.</b>	<b>33.191.700</b>

## 6. Kontantvurdering

<b>Kontantpris</b>	<b>:</b>	<b>kr.</b>	<b>247.000.000</b>
<b>Heraf individuelle forbedringer</b>			
<b>Betalt af andelshavere</b>	<b>:</b>	<b>kr.</b>	<b>15.000.000</b>
<b>Markedspris</b>	<b>:</b>	<b>kr.</b>	<b>232.000.000</b>
<b>Skriver kroner</b>	<b>:</b>		<b>Tohundredetotitremillioner 00/100</b>

De individuelle forbedringer er arealudvidelse i tagetagen til 15 lejligheder, foretagne sammenlægninger af lejligheder samt modernisering af badeværelser og køkkener.

## 7. Anvendelse

**7.1 Nuværende:** Andelsboligforening med 233 beboelseslejemål, pizzeria og beboervaskeri.

De lejligheder der bebos af andelshavere, skal ved et evt. salg af ejendommen tilbydes fortsat brugsret som lejere. Det forudsættes, at lejemålene med de tidligere andelshavere betragtes som et nyetableret lejeforhold, hvilket bl.a. betyder, at de tidligere andelshavere kan afkræves depositum, og at lejelovens alm. bestemmelser kommer til anvendelse.

For så vidt angår antallet af boliger, skal det bemærkes at der foregår sammenlægning af lejligheder, hvorved antallet af beboelseslejemål i ejendommen reduceres.

Lejlighedsstørrelserne varierer fra ca. 58 m<sup>2</sup> og op til 166 m<sup>2</sup>.

Antallet af beboelseslejligheder i ejendommen reduceres i forbindelse med sammenlægning af lejligheder.

Ejendommen har fælles vicevært- og ejendomskontor med genboejendommen A/B Leif. Ejendomskontoret er beliggende i A/B Leif. Beboerne i A/B Leif har mulighed for at benytte det i A/B Bergthora værende beboervaskeri.

## 7.2 Ejendommen:

Der skønnes ikke at være yderligere udvidelsesmuligheder på ejendommen, efter den foretagne udnyttelse med areal udvidelser til 15 lejligheder i tagetagen.

## 8. Arealforhold

<b>Grundareal</b>	5.146 m <sup>2</sup>	ifølge ejendomsvurdering 2010
<b>heraf vej</b>	0 m <sup>2</sup>	
<b>Bebygget areal</b>	3.262 m <sup>2</sup>	ifølge BBR-meddelelse af 11.01.2012
<b>Bygningsareal</b>	19.572 m <sup>2</sup>	ifølge BBR-meddelelse af 11.01.2012
<b>Boligareal</b>	19.744 m <sup>2</sup>	ifølge BBR-meddelelse af 11.01.2012
<b>Erhvervsareal</b>	169 m <sup>2</sup>	ifølge BBR-meddelelse af 11.01.2012
<b>Kælderareal</b>	3.262 m <sup>2</sup>	ifølge BBR-meddelelse af 11.01.2012
<b>Udnyttet areal af tagetagen</b>	542 m <sup>2</sup>	ifølge BBR-meddelelse af 11.01.2012

Der er ikke foretaget kontrolopmåling.

Det fremgår af BBR-meddelelsen at der er verserende byggesager på ejendommen.

## 9. Generel beskrivelse og fremtidige planer

**9.1 Opførelsesår:** 1913 ifølge BBR-meddelelse af 11.01.2012.

## 9.2 Generel beskrivelse:

Ejendommen er en særdeles velbeliggende etageboligbebyggelse med en god infrastruktur med busser og metro samt gode indkøbsmuligheder med mange nærbutikker. Ligeledes er parkeringsforholdene blevet markant forbedret efter åbningen i 2011 af det fuldautomatiske parkeringsanlæg i Leifsgade.

Ejendommen er beliggende i et bolig- og erhvervsområde ved "Ny Tøjhus" som er tæt på havnefronten.



Ejendommen er tilsluttet Bryggenet.

Det nederste stykke af gadefacaden er blevet fræset ud og nødvendige reparationer herunder udskiftning af ca. 2.000 mursten er udført. Karnapbunde er tillige blevet repareret. Ligeledes er hele soklen til gadesiden blevet istandsat.

I 2010 er ejendommens hovedstrømforsyning flyttet til kælder og der er 400 Volt inde i ejendommen. De der har behov for større forsyning må selv ført dette op til lejligheder.

Knopskydning med areal udvidelse til 15 lejligheder blev gennemført og afsluttet i 2009.

Der blev i 2008 udført facaderenovering ligesom alle hovedtrapper er blevet istandsat hvilket arbejde blev afsluttet.

Etablering af vandbehandlingsanlæg i 2008.

Beboervaskeriet blev etableret i 2000.

Tagrenovering samt støbning af nederste køkkentrappeløb til kælder blev udført i 1999.

Der er i et tidligere erhvervslejemål etableret et fælles beboervaskeri med 6 vaskemaskiner, 3 tørretumblere og 1 strygerulle.

Ejendommen omfatter 23 opgange i 6 etager excl. tagetage og kælder.

Kælderlofter er isoleret mod stuelejligheder.

Der er støbte trapper fra køkkentrappe reposen og ned til kælderen.

I kælder er der pulterrum til samtlige lejere.

På alle hoved- og køkkentrapper er der opsat røgalarmer.

Belysningen på køkkentrapper tændes de fleste steder ved hjælp af følere.

Ejendommens facader mod gaden er i røde mursten

og til gården fremstår facaden som pudset murværk malet i forskellige okkergule farvenuancer. Taget er belagt med røde teglsten.

Mod gadesiden er der til nogle af lejlighederne altan.

Til gårdsiden er der 2 franske altaner ligesom 2 lejligheder har trapper med nedgang til gården.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme fra varmecentral i kælder.

Alle lejligheder har toilet og 2/3 del af lejlighederne har tillige bad.

Der er foretaget indvendig besigtigelse af lejlighederne Gunløgsgade 58 3 tv og 60 3 th (sammenlagt lejlighed) samt Bergthorasgade 45 3 tv. Herudover har vi besøgt trapper, tagetagen, kældre, det fælles beboervaskeri, cykelkælder, varmecentral og udenomsarealerne.

*Ejendommen skal have udført istandsættelsesarbejder, og der henvises til den for andelsboligforeningen af Kuben udarbejdede tilstandsvurdering pr. 30.09.2010. Det fremgår af rapporten at de påkrævede vedligeholdelsesarbejder er i niveau på mellem 6 mill. og 10½ mill.kr., idet en evt. udskiftning af vinduer til termovinduer med energiglas for 2/3 del af omkostningen vil være forbedring. Til sædvanlig udvendig vedligeholdelse afsættes der i vor rentabilitet et beløb på ca. 3,125 millioner kr. årligt. **Der skal derfor inden beregning af andelskronen, tages stilling til hvorvidt det er nødvendigt at afsætte et beløb til ekstraordinær vedligeholdelse.***

*I henhold til bestemmelserne i Lov om brandsikring af etageboligbygninger gælder følgende forskrifter:*

*Ejendommens adgangsarealer, brandrædningsarealer (brandveje), trapper med tilhørende forrum og gange samt adgang hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel.*

*Arealerne, trapperne og gangene med videre skal stedse holdes ryddelige.*

*De må heller ikke anvendes til henstilling af biler,*

*cykler og barnevogne mm. eller til oplagring af varer og affald mm., der kan befordre en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsnets indsats i tilfælde af brand.*

*Øvrige fællesrum, der ikke holdes aflåst, skal holdes ryddelige på tilsvarende måde.*

*Pulter- og lagerrum, der hører til de enkelte bolig- og erhvervsenheder, skal holdes forsvarligt aflåst. Ejeren skal sørge for, at sådanne rum tømmes ved beboerskifte.*

*Ejeren skal ved opslag eller lignende gøre beboere bekendte med ordensforskrifternes sigte og indhold.*

*Overtrædelse af et påbud er strafbart efter § 30 stk. 1 litra c i byggeloven (lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. Juni 1998).*

*Sikkerhedsstyrelsen kræver, at der er opsat HFI-relæ eller HPFI-relæ i samtlige boliger senest 1. Juli 2008.*

*Nederst i trappeopgangene er der opsat postkasseanlæg, der opfylder bestemmelserne i postloven.*

#### **9.4 Oplysning om vejnavne:**

Bergthorasgade blev navngivet i 1906 efter den islandske sagakvinde Bergthora gift med Njal.

Gunløgsgade blev navngivet i 1906 efter den islandske sagahelt Gunløg (Gunnlaugr Ormstunga 981-1008).

Leifsgade blev navngivet i 1906 efter den islandske høvdingesøn Leif den Lykkelige, som efter sagntraditionen var den første europæer i Amerika (Vinland).

Artillerivej blev navngivet i 1906 efter beliggenheden ud langs militærets skydearealer på Amager Fælled.

## **10. Offentlige forhold og planer**

### **10.1 Zonestatus :**

Byzone

### **10.2 Offentlige forhold :**

Vi har ikke undersøgt ejendommen for eventuel forurening eller forureningsproblematik. Vi har efter

aftale ikke indsendt "Forespørgsel om ejendomsoplysninger" til Københavns kommune og forespurgt om kommunens planer vedrørende eventuelle fremtidige anlægsarbejder, der kan berøre ejendommen fysisk og økonomisk. Vi har efter aftale ikke forespurgt hvorvidt ejendommen er kortlagt som forurenede i henhold til Lov om forurenede jord. Vi forudsætter at en besvarelse ikke giver anledning til bemærkninger.

Vi har ikke foretaget en undersøgelse af jordbundens bæreevne eller beskaffenhed og det forudsættes, at der ikke opstår eventuelle problemer i relation hertil.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

**10.3 Offentlige planer :**

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Københavns Kommuneplan.

**10.4 Brandmæssige forhold :**

Ejendommen forudsættes brandsikret i henhold til gældende regler.

**10.5 Energimærke og energiplan :**

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i "Lov om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger" – og dermed omfattet af lovpligtigt tilsyn ved salg.

*Der henvises til bestemmelserne i lovbekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger.*

*Fristen for udlevering af energimærkning ved salg af en andelsbolig i en andelsboligforening er trådt i kraft 1. Juli 2009.*

*Der er 12.10.2009 udarbejdet Energimærke for ejendommen. Af energimærket fremgår det at ejendommen har opnået energimærke D.*

*Energimærkets gyldighed er forlænget til 11.10.2016 jf. bekendtgørelse fra Energistyrelsen af 27. Maj 2011 hvoraf fremgår at energimærker udarbejdet i perioden*

1. september 2006 til den 31. januar 2011 er gyldige i 7 år.

## 11. Servitutter/Deklarationer

På ejendommen er der i henhold til tingbogsattest af 18.01.2012 ikke tinglyst byrder der skønnes at have negativ indflydelse på ejendommens værdi.

Under henvisning til ejendommens blad i tingbogen, er de på ejendommen tinglyste indestående lån ikke beregnet til hverken restværdi eller kontantværdi.

Efter det oplyste findes der ingen utinglyste byrder og rettigheder.

## 12. Forsikringsforhold

### Forsikringsforhold:

**Alm. Brand Forsikring, Police nr. 48042325.**  
Bygningsforsikring incl. bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svamp- og insektskade, restværdi, husejeransvar og huslejetab.

*Der henvises endvidere til evt. undtagelsesbestemmelser i forsikringsbetingelserne.*

*Vi har ikke modtaget kopi af forsikringspolice.*

## 13. Øvrige oplysninger

### 13.1 Momsreguleringsforpligtelse :

Bestyrelsen oplyser at ejendommen, ikke er momsregistreret.

### 13.2 Bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond :

Ejendommen er omfattet af bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond for de udlejede lejemål.

Satserne for 2012 er jf. oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond at der til udvendig vedligeholdelse jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18 B, skal der for boliglejemålene afsættes kr. 157,00 pr. etage m<sup>2</sup>, og til

indvendig vedligeholdelse for boliglejningerne jf. Lejelovens § 22 skal der afsættes kr. 42,00 pr. etage m<sup>2</sup>.

#### 14. Dokumentation

Til brug for vurderingen har vi modtaget, rekvireret og gennemgået følgende dokumenter:

- Københavns Kommuneplan
- Regional udviklingsplan, region Hovedstaden
- Tingbogsattest af 18.01.2012
- Ejendomsskattebillet 2012
- Årsregninger vand 30.12.2009 – 01.01.2011
- Årsopgørelser el 25.03.2010 – 29.03.2011
- Varmeregnskab 01.10.2010 – 30.09.2011
- Ejendomsvurdering pr. 01.10.2010
- BBR-meddelelse af 11.01.2012
- Årsrapport 2010 med budget for året 2011
- Driftsudgifter 01.01.2010 – 31.12.2010
- Restgældsoplysninger pr. 31.12.2011
- Opkrævning forsikringspræmie Alm. Brand
- Tilstandsvurdering, Kuben pr. 30.09.2010
- Referat fra ordinær generalforsamling 11.04.2011
- Energimærke af 12.10.2009
- Satser Grundejernes Investeringsfond 2012
- Vedtægter med ændringer af 11.04.2011

#### 15. Underskrift

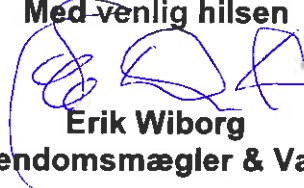
Vurderingen er udtryk for vore kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig, hvorfor der tages forbehold for at myndigheder og andre kan foretage en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen end den af os foretagne. Opmærksomheden henledes på, at vi ikke er ansvarlige for tab mv. som skyldes at myndigheder eller andre ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Undertegnede vurderingsmænd erklærer herved, ikke at have personlig eller forretningsmæssig interesse i vurderingens udfald, og at vi hermed opfylder bestemmelserne i retsplejelovens § 197.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i fem eksemplarer, hvoraf 2 eksemplarer er fremsendt til bestyrelsen, 2 eksemplarer er fremsendt til administrator og et eksemplar beror på vort kontor.

Med venlig hilsen



**Erik Wiborg**

**Statsaut. ejendomsmægler & Valuar, M.D.E.**

Vurderingsrapporten må ikke uden Wiborg + Partnere ApS' skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

<b>15. Bilag</b>
------------------

Bilag nr. 1	Rentabilitet
Bilag nr. 2	Tingbogsattest af 18.01.2012
Bilag nr. 3	Fotos

## Rentabilitetsanalyse

\*\*\*\*\*

### EJENDOMMEN ER BYFORNYET

Sagsnr : 600061  
 Adresse : A/B Bergthora  
 Bergthorasgade 37-53, Gunløgsgade 44-62  
 Leifsgade 11, Artillerivej 58-60  
 2300 København S

Offentlig ejendomsværdi : 204.000.000  
 Offentlig grundværdi : 33.191.700

Ejendomsvurdering 2010 pr. 1. oktober 2010 W+P 21-02-2012

Grundareal 5.146 m<sup>2</sup> heraf Vej 0 m<sup>2</sup>  
 Matr. Nr. 180 Amagerbros Kvarter

<i>LEJEBEREGNING :</i>		kr. /	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Total
233 lejemål, beboelse	19.744 x	620,00 = kr.	12.241.280
Erhvervslejemål	169 x	480,00 = kr.	81.120
Bryggenet		= kr.	205.000
Vaskeriindtægt		= kr.	335.000
Individuelle forbedringer betalt af andelshavere		= kr.	300.000

Ialt 19.913 m<sup>2</sup> kr. 13.162.400

Gennemsnit leje pr. kvm kr. 661  
 Vurderingspris pr. etagekvm (incl. grundareal) kr. 12.404  
 Markedspris pr. etagekvm (incl. grundareal) kr. 11.651

IALT LEJEINDTÆGT kr. 13.162.400

### *DRIFTSUDGIFTER :*

\* anslået \*\* Fra 01.01.2011 er der moms på ejendomsadministration

Ejendomsskatter 2012 (Grundskyld)		kr.	618.780
Rottebekæmpelsesgebyr		kr.	3.468
Dagrenovations- & Affaldsgebyr		kr.	414.449
Vand / Vandafledning / Måler / Statsafg. 14.985 m <sup>3</sup> a kr. 46,19		kr.	692.157
Forsikring		kr.	261.661
Vicevært / renholdelse mm.		*	kr. 1.300.000
Electricitet		*	kr. 78.000
Administration / Revision mm.		**	kr. 360.000
Bryggenet		*	kr. 205.000
Løbende udvendig vedligeholdelse	kr 157 x	19.913 m <sup>2</sup>	kr. 3.126.341
Løbende indvendig vedligeholdelse	kr 42 x	19.744 m <sup>2</sup>	kr. 829.248
Varmeregnskab		*	kr. 75.000
Diverse		*	kr. 11.000

IALT DRIFTSUDGIFTER kr. 7.975.103

OVERSKUD EJENDOM kr. 5.187.297



# Vurderingssum

\*\*\*\*\*

Sagsnr: 600061  
 Adresse: A/B Bergthora  
 Bergthorasgade 37-53, Gunløgsgade 44-62  
 Leifsgade 11, Artillerivej 58-60  
 2300 København S

## Vurderingssum ved varierende rentefod W+P 21-02-2012

Vurderingssum ved	1,50%	rentefod	=	kr 345.819.783
Vurderingssum ved	1,55%	rentefod	=	kr 334.664.306
Vurderingssum ved	1,60%	rentefod	=	kr 324.206.047
Vurderingssum ved	1,65%	rentefod	=	kr 314.381.621
Vurderingssum ved	1,70%	rentefod	=	kr 305.135.103
Vurderingssum ved	1,75%	rentefod	=	kr 296.416.957
Vurderingssum ved	1,80%	rentefod	=	kr 288.183.153
Vurderingssum ved	1,85%	rentefod	=	kr 280.394.419
Vurderingssum ved	1,90%	rentefod	=	kr 273.015.618
Vurderingssum ved	1,95%	rentefod	=	kr 266.015.218
Vurderingssum ved	2,00%	rentefod	=	kr 259.364.838
Vurderingssum ved	2,05%	rentefod	=	kr 253.038.866
Vurderingssum ved	2,10%	rentefod	=	kr 247.014.131
Vurderingssum ved	2,15%	rentefod	=	kr 241.269.616
Vurderingssum ved	2,20%	rentefod	=	kr 235.786.216
Vurderingssum ved	2,25%	rentefod	=	kr 230.546.522
Vurderingssum ved	2,30%	rentefod	=	kr 225.534.641
Vurderingssum ved	2,35%	rentefod	=	kr 220.736.032
Vurderingssum ved	2,40%	rentefod	=	kr 216.137.365
Vurderingssum ved	2,45%	rentefod	=	kr 211.726.398
Vurderingssum ved	2,50%	rentefod	=	kr 207.491.870
Vurderingssum ved	2,55%	rentefod	=	kr 203.423.402
Vurderingssum ved	2,60%	rentefod	=	kr 199.511.413
Vurderingssum ved	2,65%	rentefod	=	kr 195.747.047
<b>VURDERINGSSUM</b>				<b>2,10% = kr 247.014.131</b>

Kontant salgspris	Kr.	247.000.000	
Heraf individuelle forbedringer betalt af andelshavere	Kr.	<u>15.000.000</u>	
	Kr.	<u>232.000.000</u>	2,24%

## TINGBOGSATTEST

Udskrevet: 18.01.2012 09:26:29  
EJENDOM:  
-----  
Adresse: Bergthorasgade 37  
2300 København S  
Samlet areal: 5146 m2  
Heraf vej: 0 m2  
Appr.dato: 20.10.2009  
Landsejerlav: Amagerbros Kvarter, København  
Matrikelnummer: 0180  
Areal: 5146 m2  
Heraf vej: 0 m2  
Retskreds: 0001  
HOVEDNOTERING:  
-----  
Hovednotering: Samlet ejendom

## ADKOMSTER

### DOKUMENT:

-----  
Dokument type: Skøde  
Dato/løbenummer: 19.05.1995-230045-01  
OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja

### ADKOMSTHAVERE:

-----  
Navn: A/B Bergthora  
CVR: 18497387  
Ejerandel: 1 / 1  
KØBESUM:

-----  
Kontant købssum: 30.665.000 DKK  
Købesum i alt: 30.665.000 DKK

### TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
1\_J-III\_306

## HÆFTELSER

### DOKUMENT:

-----  
Dato/løbenummer: 08.08.2002-107874-01  
Prioritet: 15  
Dokument type: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 10.000.000 DKK  
Rente: ktl

### OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja

Konverteret til digital

pantebrev: Ja  
Beskrivelse: Pantebrev med rentetilpasning  
KREDITORER:

-----  
Navn: Nykredit Realkredit A/S  
CVR: 12719280  
TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
1\_J-III\_306  
-----

DOKUMENT:

-----  
Dato/løbenummer: 07.10.2003-149404-01  
Prioritet: 16  
Dokument type: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 5.000.000 DKK  
Rente: ktl  
OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja  
Konverteret til digital

pantebrev: Ja  
Beskrivelse: Pantebrev  
KREDITORER:

-----  
Navn: Nordea Kredit Realkredit A/S  
CVR: 15134275  
TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
1\_J-III\_306  
-----

DOKUMENT:

-----  
Dato/løbenummer: 03.06.2004-79627-01  
Prioritet: 17  
Dokument type: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 15.683.000 DKK  
Rente: 4  
OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja  
Konverteret til digital

pantebrev: Ja  
Beskrivelse: Pantebrev  
KREDITORER:

-----  
Navn: Nordea Kredit Realkredit A/S  
CVR: 15134275  
TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
1\_J-III\_306

-----  
DOKUMENT:  
-----

Dato/løbenummer: 10.10.2005-172736-01  
Prioritet: 18  
Dokument type: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 8.133.000 DKK  
Rente: ktl  
OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja  
Konverteret til digital  
pantebrev: Ja  
Beskrivelse: Pantebrev  
KREDITORER:

-----  
Navn: Nordea Kredit Realkredit A/S  
CVR: 15134275  
TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
1\_J-III\_306  
-----

-----  
DOKUMENT:  
-----

Dato/løbenummer: 06.12.2010-1001828787  
Prioritet: 19  
Dokument type: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 4.200.000 DKK  
Rentesats: 1,444336 %  
Låntype: Kontantlån  
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed  
Refinansiering  
Inkonvertibel  
Kontantlån

KREDITORER:

-----  
Navn: NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB  
CVR: 15134275

DEBITORER:

-----  
Navn: A/B Bergthora  
CVR: 18497387

BETALT TINGLYSNINGSAFGIFT:

-----  
22.900 DKK  
-----

SERVITUTTER

-----  
DOKUMENT:  
-----

Dato/løbenummer: 10.04.1905-5300-01  
Prioritet: 1  
Dokument type: Anden Servitut  
OGSÅ LYST PÅ:

-----  
Antal: 4

OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja

Filnavn: 1\_N-III\_520

AREALANVENDELSE:

-----  
Anvendelsesforhold

BEBYGGELSE:

-----  
Bebyggelsesplan

ANDET:

-----  
Andet

TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst

Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Akt findes ikke

Der findes ikke en indskannet akt med aktnummer

1\_00-III\_0  
-----

DOKUMENT:

-----  
Dato/løbenummer: 06.11.1905-958803-01

Prioritet: 2

Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja

AREALANVENDELSE:

-----  
Anvendelsesforhold

BEBYGGELSE:

-----  
Bebyggelsesplan

ANDET:

-----  
Andet

TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst

Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Akt findes ikke

Der findes ikke en indskannet akt med aktnummer

1\_00-III\_0  
-----

DOKUMENT:

-----  
Dato/løbenummer: 24.02.1913-958804-01

Prioritet: 3

Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

AREALANVENDELSE:

-----  
Anvendelsesforhold

BEBYGGELSE:

-----  
Bebyggelsesplan

ANDET:

-----  
Andet

TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Akt findes ikke  
Der findes ikke en indskannet akt med aktnummer  
1\_00-III\_0  
-----

DOKUMENT:

-----  
Dato/løbenummer: 24.02.1913-550-01  
Prioritet: 4  
Dokument type: Anden Servitut  
OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja

TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
Dok om årlig vejafgift  
Akt findes ikke  
Der findes ikke en indskannet akt med aktnummer  
1\_00-III\_0  
-----

DOKUMENT:

-----  
Dato/løbenummer: 18.08.1913-2806-01  
Prioritet: 5  
Dokument type: Anden Servitut  
OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja

Filnavn: 1\_J-III\_306

BEBYGGELSE:

-----  
Brandmur

ANDET:

-----  
Andet

TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
Dok om fælles brandmur/gavl mv  
Akt findes ikke  
Der findes ikke en indskannet akt med aktnummer

1\_00-III\_0

-----  
DOKUMENT:

-----  
Dato/løbenummer: 18.08.1913-2807-01  
Prioritet: 6  
Dokument type: Anden Servitut  
OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 1\_J-III\_306  
AREALANVENDELSE:

-----  
Anvendelsesforhold

BEBYGGELSE:

-----  
Bebyggelsesplan

ANDET:

-----  
Andet

TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Akt findes ikke  
Der findes ikke en indskannet akt med aktnummer  
1\_00-III\_0  
-----

DOKUMENT:

-----  
Dato/løbenummer: 18.08.1913-2809-01  
Prioritet: 7  
Dokument type: Anden Servitut  
OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 1\_J-III\_306  
BEBYGGELSE:

-----  
Andet

ANDET:

-----  
Andet

TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
Dok om skure mv  
Akt findes ikke  
Der findes ikke en indskannet akt med aktnummer  
1\_00-III\_0  
-----

DOKUMENT:

-----  
Dato/løbenummer: 23.10.1930-6392-01  
Prioritet: 8

Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 1\_J-III\_306  
FÆRDSEL:

-----  
Vejret

ANDET:

-----  
Andet

TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
Dok om færdselsret mv

-----  
DOKUMENT:

-----  
Dato/løbenummer: 01.03.1947-11059-01  
Prioritet: 9  
Dokument type: Anden Servitut  
OGSÅ LYST PÅ:

-----  
Antal: 815

OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 1\_P-III\_145  
AREALANVENDELSE:

-----  
Højdebegrænsning

ANDET:

-----  
Andet

TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
Dok om luftfartshindringer mv

-----  
DOKUMENT:

-----  
Dato/løbenummer: 08.10.1993-64389-01  
Prioritet: 10  
Dokument type: Anden Servitut  
OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 1\_J-III\_306

TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for  
prioritering

-----  
DOKUMENT:



-----  
Dato/løbenummer: 14.12.1994-273605-01  
Prioritet: 11  
Dokument type: Anden Servitut  
OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 1\_J-III\_306  
AREALANVENDELSE:

-----  
Andet

ANDET:

-----  
Andet

TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
Dok om fælles gård, opholdsareal mv

-----  
DOKUMENT:

-----  
Dato/løbenummer: 23.01.1995-958805-01  
Prioritet: 12  
Dokument type: Anden Servitut  
OGSÅ LYST PÅ:

-----  
Antal: 1  
OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja  
TEKNISKE ANLÆG:

-----  
El / vand / varme / gas

ANDET:

-----  
Andet

TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I  
Akt findes ikke  
Der findes ikke en indskannet akt med aktnummer  
1\_00-III\_0

-----  
DOKUMENT:

-----  
Dato/løbenummer: 04.03.1997-29841-01  
Prioritet: 13  
Dokument type: Anden Servitut  
OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 1\_J-III\_306

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst  
Vedtægter for gårdlauget Bergthora

-----  
DOKUMENT:

-----  
Dato/løbenummer: 24.07.2007-99194-01  
Prioritet: 14  
Dokument type: Anden Servitut  
OGSÅ LYST PÅ:

-----  
Antal: 7

OVERFØRT:

-----  
Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 1\_M-III\_366

TILLÆGSTEKST:

-----  
Tillægstekst  
Dok om vej mv.  
Tillige anden ejendom  
-----

ØVRIGE OPLYSNINGER

-----  
EJENDOMSVURDERING:

-----  
Ejendomsværdi: 204.000.000 DKK  
Grundværdi: 33.191.700 DKK  
Vurderingsdato: 01.10.2010  
Kommunekode: 0101  
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 043916

INDSKANNET AKT:

-----  
Filnavn: 1\_J-III\_306





