WIBORG + PARTNERE
EJENDOMSMÆGLERE & VALUARER, CIVILØKONOMER

Ryvangen, den 20. januar 2016
Sagsnr. 600061

VURDERINGSRAPPORT

over

Andelsboligforeningen Bergthora
Bergthorasgade 37-53 / Gunløgsgade 44-62 / Leifsgade 11 / 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 232 beboelseslejemål samt erhvervslejemål

til kontant Kr. 348.000.000

heraf individuelle forbedringer betalt af de enkelte andelshavere kr. 17.000.000

til kontant Kr. 331.000.000

svarende til kr. 16.622 pr. etagekvadratmeter incl. grund

WIBORG + PARTNERE APS
SCHERFIGSVEJ 1
2100 KØBENHAVN Ø
TLF.: +45 70 22 82 52

WIBORG@WIBORG-PARTNERE.DK
WWW.WIBORG-PARTNERE. DK
CVR. NR. 26 75 66 77
ADM. PARTNER: ERIK WIBORG

1. Indledning

1.1	**Sagsnr.**	600061
1.2	**Sagsansvarlig**	Erik Wiborg, 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 Steffen Boesdal
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 2015, inden for en tidshorisont på 6 måneder fra dato. Ejendommen er besigtiget den 7. januar 2016 af Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere ApS, hvor ejendommens vicevært Gert 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.

Ejendommen vurderes som den er og med fælles forbedringer på hovedejendommen, der ved drift af

ejendommen som en udlejningsejendom vil kunne opnås forbedringsforhøjelse for.

Individuelle forbedringer foretaget og betalt af den enkelte andelshaver hvor andelshaveren kan forlange særskilt betaling for i forbindelse med salg af andelen, og beløbet bør derfor ikke medtages i foreningens regnskab er ikke medtaget i ejendommens markedsværdi.

Vurdering af ejendomme er ikke en "faktuel videnskab" men et skøn baseret på kombination af undersøgelser, markedskendskab, beregninger og en sammenvejning af en række mere eller mindre konkrete faktorer, der ikke umiddelbart kan opgøres mere præcist. Skøn betyder, at en måling ikke er entydig eller eksakt, men er vurderingsmandens rimelige og velunderbyggede skøn, som en tilnærmet værdi for en ejendom / lejemål som følge af mangel på en præcis målemetode.

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 indvirken 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.

I 2015 er gården blevet totalt istandsat for ca. 2½ mill. Kr. Der er herudover opsat nye LED-lamper i alle hovedtrappeopgangene ud for postkasseanlæg. Endvidere er der nu LED-pærer på samtlige køkkentrapper. Gårdtoilettet er blevet renoveret og der er udført vådrumssikring.

Den i 2013-2014 foretagne udskiftning af alle ejendommens vinduer fra enkelt lag glas til termovinduer i hele ejendommen, giver en forbedringsværdi på 2/3 af totaludgiften der i alt var på ca. 22 mill. Kr.

Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en rentefod på 1,7 % p.a. Rentefoden på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsforholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom som den her omhandlede, og dels på bag-

grund af renten i samfundet ved langsigtede, alternative investeringer, herunder obligationsrenten sammenholdt med den internationale markedsrente hvor USA er toneangivende.

Det skal bemærkes, at investorer til boligudlejningsejendomme er villige til at købe ejendomme til et lavt afkast, idet bemærkes at det potentiale der er i ejendommen kan opgøres til et niveau på ca. ½ % hvilket tal skal tillægges forrentnings faktoren før det bliver sammenligneligt med markedets lange obligationsrente.

Rentemarkedet i såvel Danmark som internationalt har været meget svingende og turbulent på grund af finanskrisen dette har rettet sig i 2014-2015, men det kan ikke udelukkes at obligationsrenten vil begynde at stige.

Priserne på ejerlejligheder er siden de toppede, faldet med ca. 10 % i Hovedstadens yderområder.

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

For dansk økonomi ser de fleste økonomer adskillige tegn på optimisme for 2016-2017, med lidt højere boligpriser samt et fald i ledigheden. Priserne på lejligheder i de store byer er steget mærkbart i løbet af 2014-2015, og det forventes at den gode udvikling også vil fortsætte i 2016-2017 med små encifrede procentvise stigninger.

Det der især efterspørges i markedet er familieboliger. Det 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 værelsers lejligheder på 55 m² – 75 m² blevet lettere omsættelige, da finanskrisens følger har medført en økonomisk stramning hvorved det er blevet vanskeligere at opnå lånefinansiering.

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. Ejendommens størrelse medfører ikke en yderligere værdi for en ledig lejlighed.

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 været på lavt blus i flere år, dette har ændret sig i 2015 hvor der på ny har været et øget antal handler i det "fri marked mellem uafhængige parter, der handler uden nogen form for tvang".

Der er solgt en meget stor ejendom på Åboulevard lige i krydset Rosenørns Allé, Åboulevard og Gyldenløvesgade overfor Søpavillonen med overtagelse pr. 01.04.2015 til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 16.055.

Der er ligeledes i juni 2015 solgt en udlejningsejendom med erhverv i gadeplan i Vester Voldgade på Vesterbro til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 15.257.

Herudover er der i juni 2015 solgt en boligudlejningsejendom på Kronprinsesse Sofies Vej, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 16.484.

I juli 2015 er der solgt en boligudlejningsejendom på Amagerbrogade med butikker i gadeplan til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 15.499.

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

Pr. 1. oktober 2014		
Offentlig årsomvurdering	**kr.**	**204.000.000**
heraf grundværdi	**kr.**	**33.178.800**

6. Kontantvurdering

Kontantpris	**:**	**kr.**	**348.000.000**
Heraf individuelle forbedringer			
Betalt af andelshavere	**:**	**kr.**	**17.000.000**
Markedspris	**:**	**kr.**	**331.000.000**

Skriver kroner : Trehundredetretienmillioner 00/100

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 232 beboelseslejemål, pizzaria 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.

Ejendommen har 14 stk. karnapaltaner, 20 stk. altaner til gaden og 5 stk. franske altaner til gaden.

Til gårdsiden er der 5 stk. tagaltaner, 5 lejligheder har trappe ned til gården. 11 stk. franske altaner til gåden.

Lejlighedsstørrelserne varierer fra ca. 58 m² og op til 166 m².

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.

7.3 Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 3 i SAVE registeret (bygninger med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags, jf. Kulturarvstyrelsen.

8. Arealforhold

Grundareal	5.144 m²	ifølge tingbogsattest
heraf vej	0 m²	
Bebygget areal	3.262 m²	ifølge BBR-meddelelse af 09.01.2016
Bygningsareal	19.572 m²	ifølge BBR-meddelelse af 09.01.2016
Boligareal	19.744 m²	ifølge BBR-meddelelse af 09.01.2016
Erhvervsareal	169 m²	ifølge BBR-meddelelse af 09.01.2016
Kælderareal	3.262 m²	ifølge BBR-meddelelse af 09.01.2016
Udnyttet areal af tagetagen	542 m²	ifølge BBR-meddelelse af 09.01.2016
4 skure til dagrenovation etc.	88 m²	ifølge BBR-meddelelse af 09.01.2016

Der er ikke foretaget kontrolopmåling.

Det fremgår af BBR-meddelelsen at der er 7 verserende byggesager på ejendommen.

I henhold til byggelovgivningen kræves i dag ikke en tilladelse fra byggemyndighederne for at fjerne indvendige vægge i en beboelseslejlighed, der er mindre end 150 m², under forudsætning af, at der er tale om ikke bærende vægge.
Såfremt der i en lejlighed fjernes ikke bærende vægge og antallet af beboelsesrum dermed ændres i forhold til det, der er registreret i BBR-registeret, påhviler det ejeren / administrator at indberette det korrekte antal rum til kommunens BBR-register.

9. Generel beskrivelse og fremtidige planer

9.1 Opførelsesår:

1913 ifølge BBR-meddelelse af 09.01.2016.

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.

I 2013-2014 udskiftedes samtlige gamle vinduer til nye termovinduer med energiglas, Ideal Combi vinduer med hasper.

Lyskilder på hovedtrapper er udskiftet til LED-belysning. I opgangen Artillerivej 58 er der også opsat nye armaturer.

Der er i 2013 i varmecentralen etableret et nyt styresystem og der er opsat 4 nye Grundfos pumper.

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 med 6 vaskemaskiner, 3 tørretumblere og 1 strygerulle 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.

Der er linoleumsbelægning på trapperne.

Belysningen på køkkentrapper tændes de fleste steder ved hjælp af følere mens der kun er følere på 2 af ejendommens hovedtrapper.

Samtlige hovedtrapper og køkkentrapper har fået LED-belysning.

Der er etableret højtvandslukkere. Ventiler på det varme og kolde vand samt returvand er blevet udskiftet.

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.

Vinduerne i ejendommen er Ideal Combi termovinduer – vinduerne på trapper er med 2 lags glas mens vinduer i lejlighederne er med 3 lags glas.

Ejendommen opvarmes fra et 2-strenget fjernvarmeanlæg beliggende i kælder varmecentral.

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

Der er foretaget indvendig besigtigelse af lejligheden Gunløgsgade 60 st tv. Herudover har vi besigtiget trapper, tagetagen, kældre, det fælles beboervaskeri, cykelkælder, varmecentral, pizzariaet og udenomsarealerne.

En gennemgribende istandsættelse af ejendommens køkkentrapper vil blive udført etapevist indenfor de

kommende år.

Ejendommen har gennem de seneste år fået udført mange forskellige istandsættelsesarbejder, og der henvises til den for andelsboligforeningen af Kuben udarbejdede tilstandsvurdering pr. 30.09.2010.
Til sædvanlig udvendig vedligeholdelse afsættes der i vor rentabilitet et beløb på ca. 3,265 mill. kr. årligt.

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

Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (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 forurenet i henhold til Lov om forurenet 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 forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet 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 18.06.2014 udarbejdet Energimærke for ejendommen. Af energimærket fremgår det at ejendommen har opnået energimærke C.

Energimærkets er gyldigt i 10 år til 18.06.2024.

11. Nyttige oplysninger

11.1 Hold fugten væk : Daglig udluftning med gennemtræk på 2 x 15 minutter hver dag.

Undgå at tørre tøj inden døre.

Fjern fugten – husk at bruge emhætten ved madlavning og aftør vægge og gulv efter badet.

Hold øje med tegn på fugt, mug og skimmelsvampe – ses ofte som mørke pletter på vægge og i vinduernes nederste kanter.

11.2 Undgå skimmelsvamp : Gå boligen efter for at finde årsagen til skimmel. Fungerer emhættens udsugning som den skal. Er der utætheder eller vandskader i lejligheden. Husker I at lufte ud og holde fugten væk.

Hvis der er begyndende skimmelsvamp så rens fladen med et desinficerende rengøringsmiddel som Rodalon som findes både til indendørs og udendørs anvendelse. Lad det sidde i en ½ times tid, før det vaskes af.

12. Servitutter/Deklarationer

På ejendommen er der i henhold til tingbogsattest af 09.01.2016 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.

13. Forsikringsforhold

Forsikringsforhold:

Codan Forsikring, Police nr. 900 180 0091.
Bygningsforsikring incl. bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svamp- og insektskade, restværdi, husejeransvar og huslejetab.

Dansk Glasforsikring, Police nr. 40020035.
Forsikringen er en glasforsikring.

Der henvises endvidere til evt. undtagelsesbestemmelser i forsikringsbetingelserne.

14. Øvrige oplysninger

14.1 Momsreguleringsforpligtelse :

Bestyrelsen oplyser at ejendommen, ikke er momsregistreret.

14.2 Bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond :

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

Satserne for 2016 er jf. oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond at der til udvendig vedligeholdelse jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18 B, skal der for boliglejemålene afsættes kr. 164,00 pr. etage m², og til indvendig vedligeholdelse for boliglejemålene jf. Lejelovens § 22 skal der afsættes kr. 45,00 pr. etage m².

15. Dokumentation

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

- Københavns Kommuneplan
- Regional udviklingsplan, region Hovedstaden
- SAVE-registrering
- Tingbogsattest af 09.01.2016
- Ejendomsskattebillet 2016
- Årsregninger vand 02.01.2014 – 01.01.2015
- Årsopgørelser el 19.02.2014 – 17.02.2015
- Månedsregning fjernvarme
- Forside varmeregnskab 01.10.2014 – 30.09.2015
- Offentlig ejendomsvurdering pr. 01.10.2014
- BBR-meddelelse af 09.01.2016
- Årsrapport 2014
- Budget 2015
- Driftsudgifter 01.01.2015 – 31.12.2015
- Restgældsoplysninger pr. 31.12.2015
- Opkrævning forsikringspræmie Codan
- Forsikringspolice Codan af 22.10.2015
- Forsikringspolice Dansk Glasforsikring 12.01.2001
- Beboerfortegnelse af 07.01.2016
- Tilstandsvurdering, Kuben pr. 30.09.2010
- Vedligeholdelsesplan 2014
- Referat fra ordinær generalforsamling 27.04.2015
- Energimærke af 18.06.2014
- Satser Grundejernes Investeringsfond 2016
- Vedtægter med ændringer af 24.04.2012

16. 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 1 eksemplarer som beror på vort kontor. Rapporten er som pdf fil fremsendt til bestyrelsen og administrator sammen med tingbogsattest af 09.01. 2016.

Med venlig hilsen

Erik Wiborg
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.

17. Bilag

Bilag nr. 1	Rentabilitet
Bilag nr. 2	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 :	33.178.800

Ejendomsvurdering 2014 pr. 1. oktober 2014 — W+P 20-01-2016

Grundareal 5.144 m^2 heraf Vej 0 m^2

Matr. Nr. 180 Amagerbros Kvarter

LEJEBEREGNING :

	m^2		kr. / m^2		Total
232 lejemål, beboelse		x		= kr.	
incl forbedringer med termovinduer	19.744	x	680,00	= kr.	13.425.920
Erhvervslejemål (markedsleje)	169	x	950,00	= kr.	160.550
Lokale - Bryggenet				= kr.	15.250
Vaskeriindtægt				= kr.	335.000
Individuelle forbedringer betalt af andelshavere				= kr.	290.000
Ialt	19.913 m^2			kr.	14.226.720

Gennemsnit leje pr. kvm	kr.	714	
Vurderingspris pr. etagekvm (incl. grundareal)	kr.	17.476	
Markedspris pr. etagekvm (incl. grundareal)	kr.	16.622	
IALT LEJEINDTÆGT			kr. 14.226.720

DRIFTSUDGIFTER :

* anslået ** Fra 01.01.2011 er der moms på ejendomsadministration

Ejendomsskatter 2016 (Grundskyld)				kr.	797.960
Rottebekæmpelsesgebyr				kr.	4.512
Dagrenovations- & Affaldsgebyr				kr.	480.715
Vand / Vandafledning / Måler / Statsafg. 15.075 m3 a kr. 37,49				kr.	565.162
Electricitet				kr.	58.076
Forsikring				kr.	264.994
Vicevært / renholdelse mm.			*	kr.	1.485.000
Administration / Revision mm.			**	kr.	380.000
Løbende udvendig vedligeholdelse	kr 164	x	19.913 m^2	kr.	3.265.732
Løbende indvendig vedligeholdelse	kr 45	x	19.744 m^2	kr.	888.480
Varmeregnskab			*	kr.	75.000
Abonnement, Bryggenet			*	kr.	45.000
IALT DRIFTSUDGIFTER				kr.	8.310.631
OVERSKUD EJENDOM				kr.	5.916.089

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

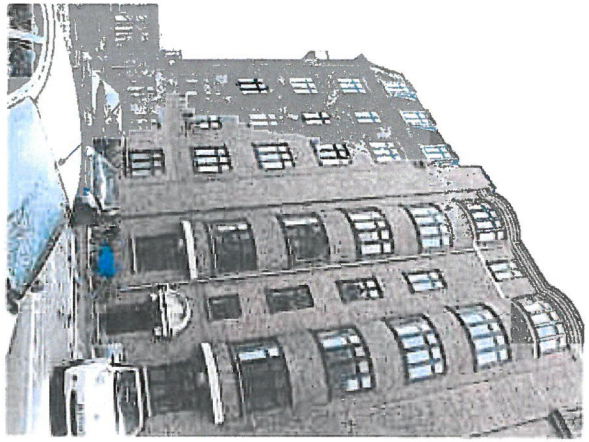
W+P 20-01-2016

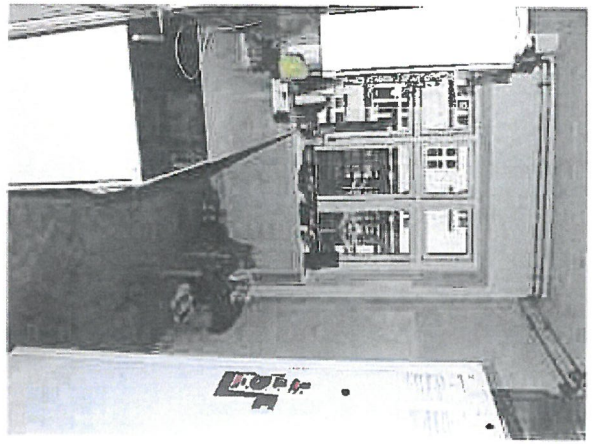
Vurderingssum ved	1,15%	rentefod	=	kr 514.442.487
Vurderingssum ved	1,20%	rentefod	=	kr 493.007.383
Vurderingssum ved	1,25%	rentefod	=	kr 473.287.088
Vurderingssum ved	1,30%	rentefod	=	kr 455.083.738
Vurderingssum ved	1,35%	rentefod	=	kr 438.228.785
Vurderingssum ved	1,40%	rentefod	=	kr 422.577.757
Vurderingssum ved	1,45%	rentefod	=	kr 408.006.110
Vurderingssum ved	1,50%	rentefod	=	kr 394.405.907
Vurderingssum ved	1,55%	rentefod	=	kr 381.683.135
Vurderingssum ved	1,60%	rentefod	=	kr 369.755.538
Vurderingssum ved	1,65%	rentefod	=	kr 358.550.824
Vurderingssum ved	1,70%	rentefod	=	kr 348.005.212
Vurderingssum ved	1,75%	rentefod	=	kr 338.062.206
Vurderingssum ved	1,80%	rentefod	=	kr 328.671.589
Vurderingssum ved	1,85%	rentefod	=	kr 319.788.573
Vurderingssum ved	1,90%	rentefod	=	kr 311.373.084
Vurderingssum ved	1,95%	rentefod	=	kr 303.389.159
Vurderingssum ved	2,00%	rentefod	=	kr 295.804.430
Vurderingssum ved	2,05%	rentefod	=	kr 288.589.688
Vurderingssum ved	2,10%	rentefod	=	kr 281.718.505
Vurderingssum ved	2,15%	rentefod	=	kr 275.166.912
Vurderingssum ved	2,20%	rentefod	=	kr 268.913.118
Vurderingssum ved	2,25%	rentefod	=	kr 262.937.271
Vurderingssum ved	2,30%	rentefod	=	kr 257.221.243
VURDERINGSSUM		1,70%	=	kr 348.005.212

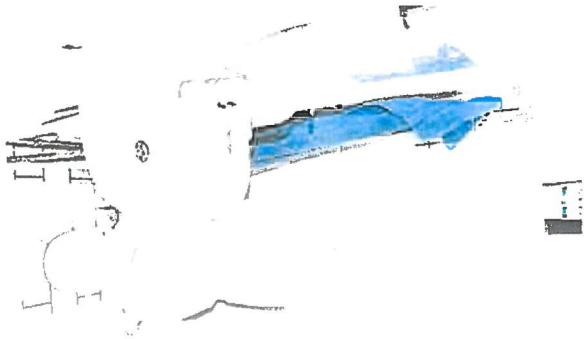
Kontant salgspris	Kr.	348.000.000	
Heraf individuelle forbedringer betalt af andelshavere	Kr.	17.000.000	
	Kr.	331.000.000	1,79%

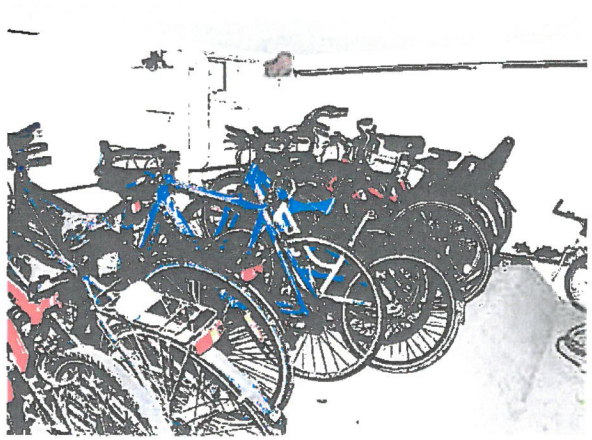
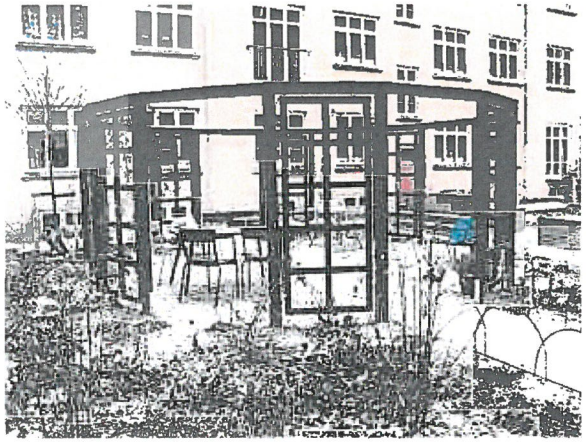
Pizzaria
Pizzaria

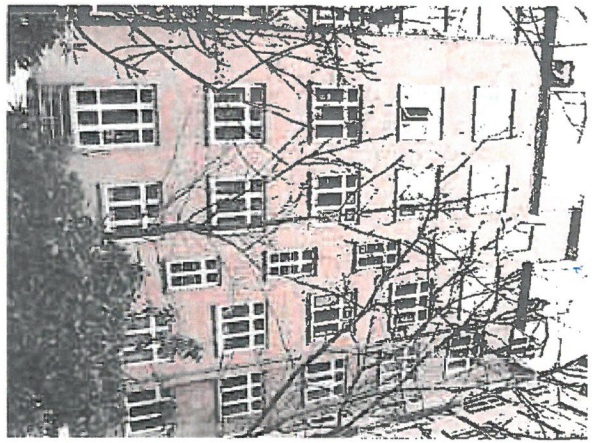
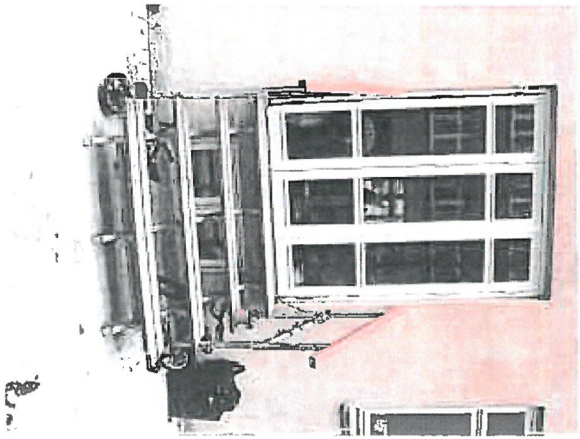
POST

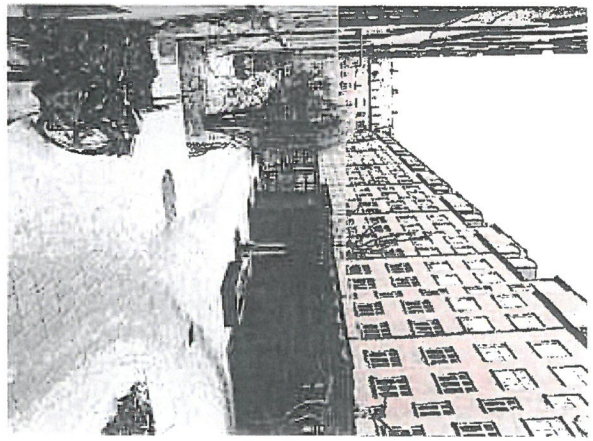


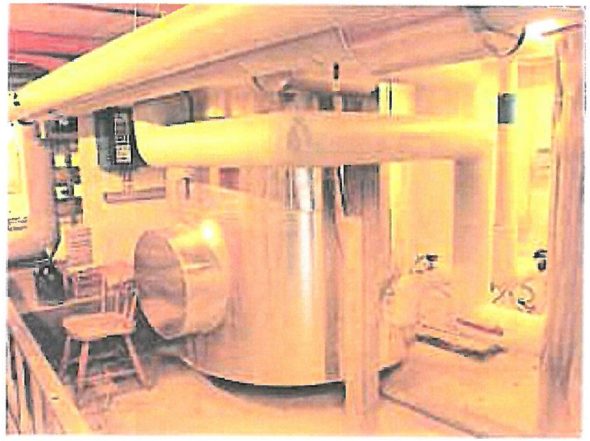


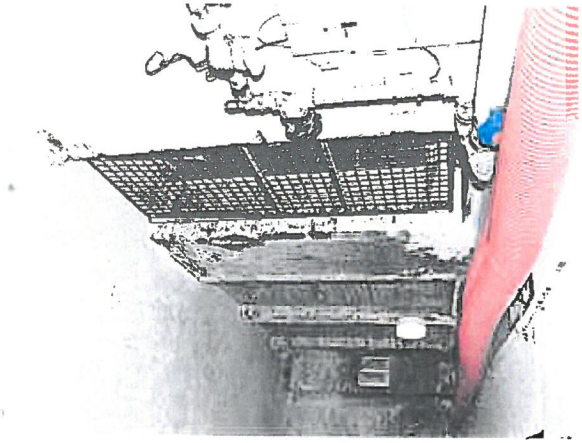


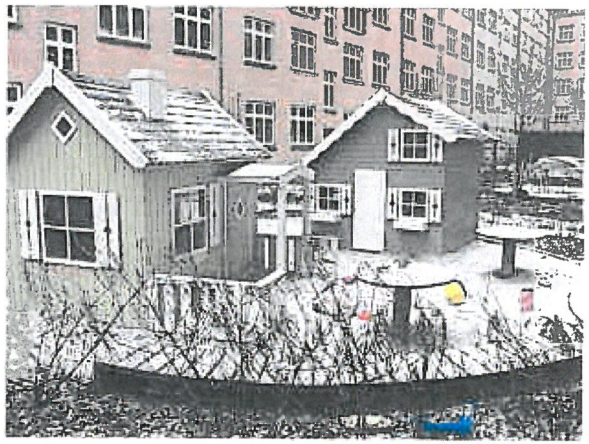



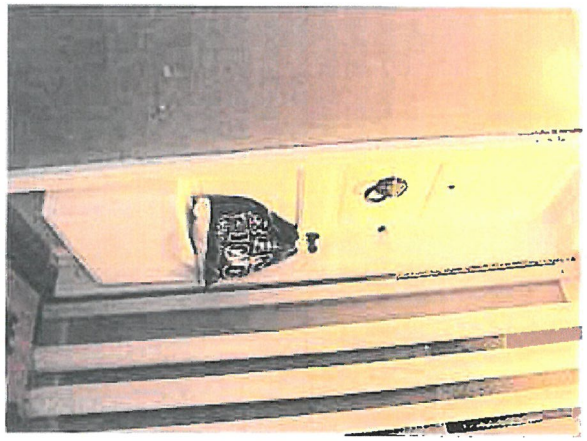



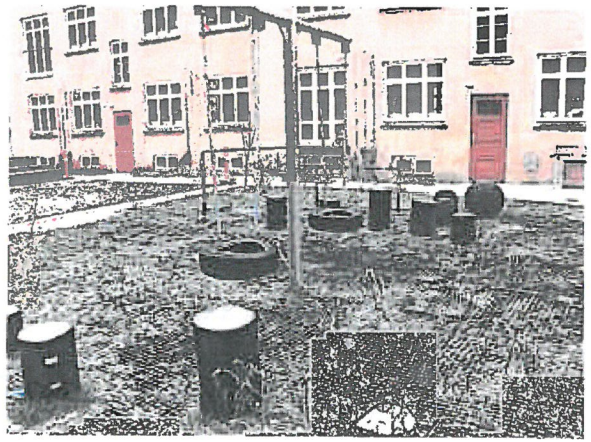


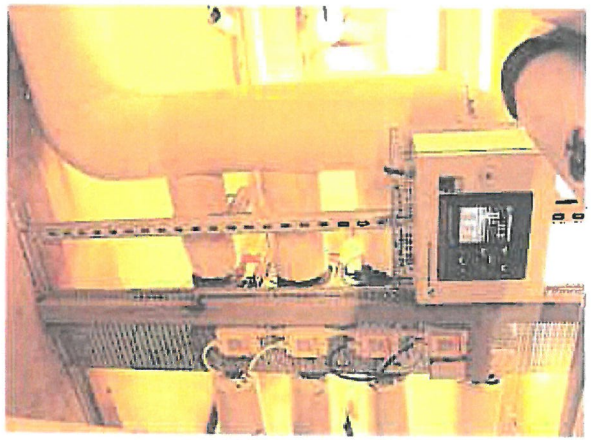


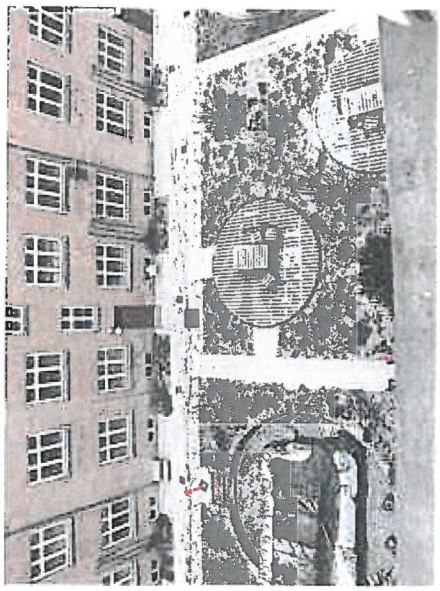


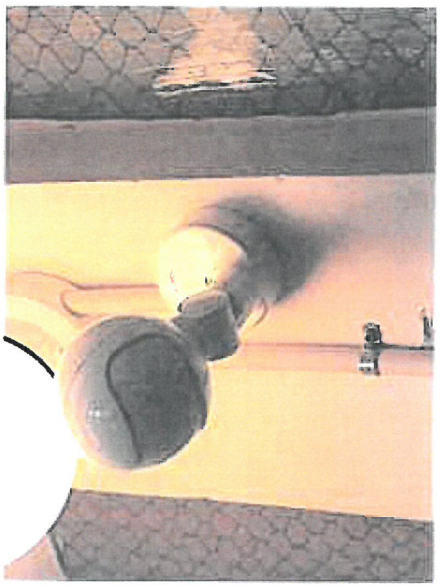












TINGBOGSATTEST

Udskrevet:	09.01.2016 16:57:36

EJENDOM:

Adresse:	Bergthorasgade 37 2300 København S
Samlet areal:	5144 m2
Heraf vej:	0 m2
BFE-nummer:	10272572
Appr.dato:	26.08.2013
Landsejerlav:	Amagerbros Kvarter, København
Matrikelnummer:	0180
Areal:	5144 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:	06.12.2010-1001828787
Prioritet:	16
Dokument type:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	4.200.000 DKK
Rentesats:	1,444336 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Refinansiering Kontantlån Mulighed for afdragsfrihed Inkonvertibel

KREDITORER:

Navn:	NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB
CVR:	15134275

DEBITORER:

Navn:	A/B Bergthora

CVR:	18497387

BETALT TINGLYSNINGSAFGIFT:

22.900 DKK

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	20.06.2012-1003634121
Prioritet:	17
Dokument type:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	15.650.000 DKK
Rentesats:	3 %
Låntype:	Obligationslån
Særlige lånevilkår:	Stående lån Inkonvertibel

KREDITORER:

Navn:	NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB
CVR:	15134275

DEBITORER:

Navn:	Andelsboligforeningen Bergthora
CVR:	18497387

BETALT TINGLYSNINGSAFGIFT:

1.400 DKK

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	21.02.2015-1006112136
Prioritet:	18
Dokument type:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	18.484.000 DKK
Rentesats:	2,01055 %
Låntype:	Kontantlån
Særlige lånevilkår:	Kontantlån

KREDITORER:

Navn:	NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB
CVR:	15134275

DEBITORER:

Navn:	A/B Bergthora
CVR:	18497387

BETALT TINGLYSNINGSAFGIFT:

0 DKK

AFGIFTSPANTEBREV:

Dato/løbenummer:	20.06.2012-1003634123
Prioritet:	19
Hovedstol:	1.782.000 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:

Bebyggelsesforhold

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	06.11.1905-958803-01
Prioritet:	2
Dokument type:	Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

AREALANVENDELSE:

Anvendelsesforhold

BEBYGGELSE:

Bebyggelsesforhold

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

DOKUMENT:

Dato/løbenummer:	24.02.1913-958804-01
Prioritet:	3
Dokument type:	Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system:	Ja

AREALANVENDELSE:

Anvendelsesforhold

BEBYGGELSE:

Bebyggelsesforhold

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

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

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

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:

Bebyggelsesforhold

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

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

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: 915

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
1_F-I_13

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:	33.178.800 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2014
Kommunekode:	0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	043916

INDSKANNET AKT:

Filnavn:	1_J-III_306