

## **2. GENVURDERINGSFORRETNING VEDRØRENDE**



**Ejendommen matr. nr. 2760 Udenbys Klædebo Kvarter,  
København  
beliggende  
Willemoesgade 77 -79 og Fiskedamsgade 7,  
2100 København Ø**

## **VURDERINGSFORRETNING**

### **INDHOLDSFORTEGNELSE**

**01. Rekvirent**

**02. Valuar**

**03. Vurderingsobjekt**

**04. Adkomstforhold**

**05. Vurderingsformål**

**06. Vurderingstema**

**07. Dokumenter og bilag**

**08. Indhentede oplysninger**

**09. Specifikationer**

09.01 art og anvendelse

09.02 areal

09.03 BBR-oplysninger

09.04 offentlig ejendomsvurdering

09.05 vejforhold

09.06 vandforsyning og - afledning

09.07 elforsyning og - installation

09.08 energimæssige forhold

09.09 forsikringsforhold

09.10 kommune

09.11 lokalplanforhold

09.12 byrder og servitutter

09.13 pantehæftelser

09.14 kontraktforhold

09.15 regnskabsforhold

09.16 miljøforhold

**10. Besigtigelse**

**11. Beskrivelse**

**12. Besvarelse**

**13. Forudsætninger**

**14. Habilitetserklæring**

**15. Copyright**

**16. Fremsendelse**

**17. Datering og underskrift**

## **01. REKVIRENT**

Andelsboligforeningen Willemoesgade 77-79 og Fiskedamsgade 7  
v/administrator By & Bolig Administration A/S  
Nørrebrogade 34, 1.  
2200 København N

## **02. VALUAR**

Statsaut. ejendomsmægler MDE, Valuar  
Bente Kjølhede  
Strandvejen 138 A  
2900 Hellerup  
Journal nr. CDV 1047/06032014/B-0582

## **03. VURDERINGSOBJEKT**

Boligejendom

## **04. ADKOMSTFORHOLD**

Andelsboligforeningen Willemoesgade 77-79 og Fiskedamsgade 7

## **05. VURDERINGSFORMÅL**

Til brug for fastlæggelse af andelskronen skal der foretages en vurdering af ejendommens kontante markedsværdi som udlejningsejendom, jfr. lov om Andelsboligforeninger § 5 stk. 2, b.

## **06. VURDERINGSTEMA**

Der ønskes en genvurdering af ejendommens kontante markedsværdi pr. 31. december 2013.

## **07. DOKUMENTER OG BILAG**

Vi har fra administrator By & Bolig Administration A/S indhentet følgende dokumenter:  
Årsrapport for 2012  
Budget 2013  
Referat af ordinær generalforsamling afholdt 27.maj 2013  
Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt 26. februar 2013  
Policeoversigt



Ejendomsvurdering 2012

**08. INDHENTEDE OPLYSNINGER**

BBR-Meddelelse

**09. SPECIFIKATIONER****09.01 Art og anvendelse**

Beboelsesejendom med 29 beboelseslejligheder

**09.02 Grundareal**Areal ifølge ejendomsvurdering: grundareal 517 m<sup>2</sup>**09.03 BBR-oplysninger****Bygning nr. 1**

Etageboligbebyggelse opført 1900

Ydervægge er mursten, tagdækning fibercement

Bebygget areal for bygningen	366 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal	2.145 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	2.127 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	366 m <sup>2</sup>

Antal etager 6

Varmeinstallation: Fjernvarme/centralvarmesystem

**Bygning nr. 2**Udhus på 30 m<sup>2</sup> opført 1980.**Fiskedamsgade 7 indeholder:**

1 stk. 2 værelses beboelseslejlighed på	50 m <sup>2</sup>
4 stk. 2 værelses beboelseslejlighed på	58 m <sup>2</sup>
1 stk. 3 værelses beboelseslejlighed på	62 m <sup>2</sup>
4 stk. 3 værelses beboelseslejlighed på	72 m <sup>2</sup>
1 stk. 3 værelses beboelseslejlighed på	116. m <sup>2</sup>
1 stk. udhus opført 1980 på	30 m <sup>2</sup>

**Willemoesgade 77 indeholder:**

1 stk. 2 værelses beboelseslejlighed på	54 m <sup>2</sup>
5 stk. 2 værelses beboelseslejlighed på	63 m <sup>2</sup>
1 stk. 3 værelses beboelseslejlighed på	63 m <sup>2</sup>
5 stk. 3 værelses beboelseslejlighed på	76 m <sup>2</sup>

**Willemoesgade 79** indeholder:

1 stk. 4 værelser beboelseslejlighed på	77 m <sup>2</sup>
1 stk. 3 værelser beboelseslejlighed på	97 m <sup>2</sup>
3 stk. 4 værelser beboelseslejlighed på	97 m <sup>2</sup>
1 stk. 4 værelser beboelseslejlighed på	102 m <sup>2</sup>

**09.04 Offentlig ejendomsvurdering**

Ejendomsvurdering 2012

Ejendomsværdi kr. 31.000.000

Grundværdi kr. 2.636.700

**09.05 Vejforhold**

Offentlig vej

**09.06 Vandforsyning og - afledning**

Offentlig almindelig vandforsyning med afløb til offentligt spildevandsanlæg.

**09.07 Elforsyning og – installation****Hovedstadens** energiforsyning - HOFOR

Der er moderne el-installationer i ejendommen.

**09.08 Energimæssige forhold**

Energimærkning af 31-05-2010

**09.09 Forsikringsforhold**

Ejendomsforsikret i Gjensidige Forsikring, A.C. Meyers Vænge 9, 2450

København SV

Police nr. 4877 464

Forsikringsdækning: Bygningsbrand, svampe-og insektforsikring mv.

**09.10 Kommune**

Københavns Kommune

**09.11 Lokalplanforhold**

Ingen

**09.12 Byrder og servitutter**

Der henvises til vurderingsforretning af 16. februar 2012.

### **09.13 Pantehæftelser**

Der tages ikke hensyn til prioriteter i ejendommen, idet disse forudses indfriet i forbindelse med salg.

### **09.14 Kontraktforhold**

Ingen oplysninger

### **09.15 Regnskabsforhold**

Der er modtaget årsrapport for 2012.  
Budget 2013

### **09.16 Miljøforhold**

Jordforurening efter jordforureningsloven ikke tinglyst på ejendommen.  
Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jfr. Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

## **10. BESIGTIGELSE**

Der er ikke besigtiget lejligheder denne gang, idet disse er valueren bekendt.  
Vinduesrenovering er vedtaget, men medtaget ikke i denne vurdering.

## **11. BESKRIVELSE**

Beboelsesejendom i røde sten opført i år 1900. Der er termoruder, fjernvarme, nyere vaskeri med internetbooking. Kabel tv, fibernet. Nyere toiletaldstamme i nr. 7. Hele facaden er renoveret, der er fugtsikret med kemisk fugtspærre.  
Der er store arealer i kælderen, som kan udlejes,  
Lejlighederne har plankegulve, stuklofter, elementkøkkener, toilet, brusebad af forskellig art.

## **12. BESVARELSE**

På baggrund af de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger, kan jeg efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema således:

Ejendommens kontante markedsværdi pr. 31. december 2013 vurderes til:

**kr. 36.700.000,00**



### **skriver kroner tretiseks millioner syv hundrede tusinde 00/100**

Det er forudsat, at prioriteterne i ejendommen indfries.

Værdien er fastsat under hensyntagen til ejendommens gode beliggenhed, vedligeholdelsesstand, herunder de foretagne forbedringer. Der er beregnet en pris på kroner 17.250,- pr. etagemeter, heri inkluderet værdi ved salg af en tom lejlighed.

Der er kalkuleret med en husleje for beboelsen på kr.621,- pr. m2.

Driftsoverskud til forrentning kr. 820.867,-

Egenkapitalforrentning 2,2 %

Der er lejereserver i de nævnte kælderarealer, ligesom en ejendomsinvestor ved genudlejning af en moderniseret lejlighed kan opnå en væsentlig højere husleje pr. m2.

### **13. FORUDSÆTNINGER**

Det er en forudsætning for vurderingen:

- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige,
- at der foretages sædvanlig refusion, herunder deposita og forudbetalt leje
- at der ikke foreligger aftaler med lejere, skriftlige eller mundtlige som er mig ubekendt

### **14. HABILITETSERKLÆRING**

Nærværende besvarelse er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og jeg kan erklære:

- at jeg ikke har nogen interesse i objektet udover denne vurderingsforretning, der vederlægges mig af rekvirenten.
- at jeg har udført vurderingsforretningen i henhold til Dansk Ejendomsmægler Forenings normer.

### **15. COPYRIGHT**

Nærværende vurderingsforretning kan ikke uden mit skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives, helt eller i uddrag.

### **16. FREMSENDELSE**

Et eksemplar af vurderingsforretningen og BBR-meddelelse er fremsendt til:

Andelsboligforeningen Willemoesgade 77-79 og Fiskedamsgade 7  
v/formand Michael Karlsen,  
Fiskedamsgade 7, 4. tv.,  
2100 København Ø

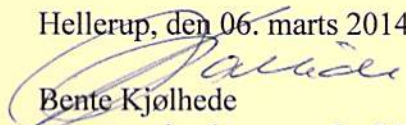
og

Andelsboligforeningens administrator:  
By & Bolig Administration A/S  
Nørrebrogade 34, 1.  
2200 København N

Et eksemplar er i valuarens besiddelse.

## 17. DATERING OG UNDERSKRIFT

Hellerup, den 06. marts 2014.

  
Bente Kjølhede  
statsaut. ejendomsmægler MDE, valuar







Afsender  
Københavns Kommune Byens Anvendelse, BBR  
Postboks 416, 1504 København V

Kommune nr.: 101 Ejendoms nr.: 139069 Udskrift dato: 06-03-2014

Modtager:

Ejendommens beliggenhed:  
Fiskedamsgade 7 (vejkode: 1784), 2100 København Ø

BBR-Meddelelse rekvireret via OIS  
Følg eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen bbrboligregulering@tmf.kk.dk.

## Oplysninger om grunde

**Adresse: Fiskedamsgade 7 (vejkode: 1784), 2100 København Ø**

Ejerforhold: Privat andelsboligforening

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

Matrikelnr. 2760 Ejerslav UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN

## Oplysninger om bygninger

**Bygningsnr.: 1**

**Adresse: Fiskedamsgade 7 (vejkode: 1784), 2100 København Ø**

Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne) (anvendelseskode: 140)

Matrikelnr.: 2760 Ejerslav: UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN

Opførelsesår: 1900

Antal boliger med køkken: 29

Materialer

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækning: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-etermit)

Kilde til materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	366	Samlet bygningsareal	2145	Samlet boligareal	2127
heraf affaldsrum i terræn	0	heraf udvendig efterisolering	0	heraf lovlig beboelse i kælder	0
heraf indbygget garage	0	Kælder	366	Samlet erhvervsareal	0
heraf indbygget carport	0	heraf kælder m/loft < 1,25	0	Adgangsareal	0
heraf indbygget udhus	0	Tagetage	0	Andet areal	0
heraf indbygget udestue	0	heraf udnyttet	0	Antal etager u. kælder & tagetage	6
Overdækkende arealer	0	Lukkede overdækninger	0	Åbne overdækninger	0

Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager

Kilde til arealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Energiplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Bemærkninger for bygning

Brandsikring OK

## Oplysninger om bolig- / erhvervsenhed

Adresse Etage/side	Andel fælles areal	Tinglyst areal fra ESR:	Areal Bolig/Erhverv/ Andet	Lukket overdækning/ udestue. Åben overdækning	Antal værelser Bolig/Erhverv	WC/Bad Køkken
--------------------	--------------------	-------------------------	----------------------------	---	------------------------------	---------------

Fiskedamsgade 7 (vejkode: 1784), 2100 København Ø

ST TH	0	0	116/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
<b>Bemærkninger for enheden</b>							
Sammenlagt med Fiskedamsgade 7, st tv - 58 kvm							
1 TV	0	0	72/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
1 TH	0	0	58/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
2 TV	0	0	72/0/0	0/0	3/0	1/(D*)	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
2 TH	0	0	58/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
3 TV	0	0	72/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
3 TH	0	0	58/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
4 TV	0	0	72/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
4 TH	0	0	58/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
5 TV	0	0	62/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
5 TH	0	0	50/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
<b>Willemoesgade 77 (vejkode: 8356), 2100 København Ø</b>							
ST TV	0	0	63/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
ST TH	0	0	76/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
1 TV	0	0	63/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
1 TH	0	0	76/0/0	0/0	3/0	1/(D*)	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
2 TV	0	0	63/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
2 TH	0	0	76/0/0	0/0	3/0	1/(D*)	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
3 TV	0	0	63/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
3 TH	0	0	76/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							

4 TV	0	0	63/0/0	0/0	2/0	1/(D*)	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
4 TH	0	0	76/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
5 TV	0	0	54/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
5 TH	0	0	63/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
<b>Willemoesgade 79 (vejkode: 8356), 2100 København Ø</b>							
ST	0	0	102/0/0	0/0	4/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
1	0	0	97/0/0	0/0	4/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
2	0	0	97/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
Supplerende varme: Ovne til fast brændsel (brændeovn o. lign.)							
3	0	0	97/0/0	0/0	4/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
4	0	0	97/0/0	0/0	4/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							
5	0	0	77/0/0	0/0	4/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)							

\*A: Vandskyllende toilet udenfor enheden

\*B: Anden type toilet udenfor enheden eller intet toilet i forbindelse med enheden

\*C: Adgang til badoværelse

\*D: Der er hvorken badoværelse eller adgang dertil

\*E: Eget køkken (m. afføb og kogeinstallation)

\*F: Adgang til fælles køkken

\*G: Fast kogeinstallation på værelse eller gang.

\*H: Ingen fast kogeinstallation

## Bygningsnr.: 2

Adresse: Fiskedamsgade 7 (vejkode: 1784), 2100 København Ø

Udhus (anvendelseskode: 930)

Matrikelnr.: 2760

Ejertav: UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN

Opførelsesår: 1980

### Materialer

Ydervæg: Træbeklædning

Tagdækning: Tagpap (med taghældning)

Kilde til materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

### Areal

Bebygget areal: 30 m2

Kilde til arealer: Oplyst af teknisk forvaltning

### Bemærkninger for bygning

SKARNKASSERUM

## Oplysninger om byggesager

### Sagsnr.: 473795

Byggesagen berører:

- grund Fiskedamsgade 7 (vejkode: 1784), 2100 København Ø

Tilladelsesdato: 27-06-2013

Sagsdato: 27-06-2013

### Sagsnr.: 473898

<b>BBR</b>	Ejendommens beliggenhed:	Kommune nr.:	Ejendoms nr.:	Udskrift dato:	Side:
	Fiskedamsgade 7 (vejkode: 1784), 2100 København Ø	101	139069	06-03-2014	3/4



Byggesagen berører:

- bygning nr.1

- enhed: Fiskedamsgade 7 2 TV

Dato for anmeldelse af arbejde: 04-07-2013

Sagstype: Til/ombygning

Sagsdato: 04-07-2013

**Sagsnr.: 477520**

Byggesagen berører:

- grund Fiskedamsgade 7 (vejkode: 1784), 2100 København Ø

Tilladelsesdato: 18-02-2014

Sagsdato: 18-02-2014