

**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 1047/06022013/B-0520

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 2012.

07. DOKUMENTER OG BILAG

Vi har fra fra administrator By & Bolig Administration A/S modtaget følgende dokumenter:
Årsrapport for 2011
Budget 2012
Referat af ordinær generalforsamling afholdt 17. april 2012
Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt 08. januar 2013
Beboerliste
Forsikringsoversigt

08. INDHENTEDE OPLYSNINGER

BBR-meddelelse

09. SPECIFIKATIONER**09.01 Art og anvendelse**

Beboelsesejendom med 29 beboelseslejligheder

09.02 GrundarealAreal ifølge ejendomsvurdering: grundareal 517 m²**09.03 BBR-oplysninger****Bygning nr. 1**

Etageboligbebyggelse opført 1900

Ydervægge er mursten, tagdækning fibercement

Bebygget areal for bygningen	366 m ²
Samlet bygningsareal	2.145 m ²
Samlet boligareal	2.127 m ²
Samlet kælderareal	366 m ²

Antal etager 6

Varmeinstallation: Fjernvarme/centralvarmesystem

Bygning nr. 2Udhus på 30 m² opført 1980.**Fiskedamsgade 7 indeholder:**

1 stk. 2 værelers beboelseslejlighed på	50 m ²
4 stk. 2 værelers beboelseslejlighed på	58 m ²
1 stk. 3 værelers beboelseslejlighed på	62 m ²
4 stk. 3 værelers beboelseslejlighed på	72 m ²
1 stk. 3 værelers beboelseslejlighed på	116 m ²
1 stk. udhus opført 1980 på	30 m ²

Willemoesgade 77 indeholder:

1 stk. 2 værelers beboelseslejlighed på	54 m ²
5 stk. 2 værelers beboelseslejlighed på	63 m ²
1 stk. 3 værelers beboelseslejlighed på	63 m ²
5 stk. 3 værelers beboelseslejlighed på	76 m ²

Willemoesgade 79 indeholder:

1 stk. 4 værelers beboelseslejlighed på	77 m ²
---	-------------------

1 stk. 3 værelses beboelseslejlighed på	97 m ²
3 stk. 4 værelses beboelseslejlighed på	97 m ²
1 stk. 4 værelses beboelseslejlighed på	102 m ²

09.04 Offentlig ejendomsvurdering

Ejendomsvurdering 2011	
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

Københavns energiforsyning
Der er moderne el-installationer i ejendommen.

09.08 Energimæssige forhold

Energimærkning af 31-05-2010

09.09 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret i Købstædernes Forsikring
Police nr. 01-12B-0166103
Forsikringsdækning: Bygningsbrand, svampe-og insektforsikring mv.
Glasforsikring i Dansk Glasforsikring A/S, police nr. 40021726

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 2011.
Budget 2012

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 forurenet, jfr. Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenet, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

10. BESIGTIGELSE

Ejendommen er besigtiget af valuar Bente Kjølhede sammen med formand Michael Karlsen den 13. februar 2012 kl. 11.00. To lejligheder blev besigtiget og ejendommen gennemgået. Besigtigelsen havde ikke karakter af byggeteknisk gennemgang.

Der er siden sidste vurdering malet hovedtrapper.

11. BESKRIVELSE

Beboelsesejendom i røde sten opført i år 1900. Der er termoruder, fjernvarme, nyt vaskeri med internetbooking. Kabel tv, fibernet. Ny 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 2012 vurderes til:

kr. 35.000.000,00

skriver kroner tretifem millioner 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 16.500,- pr. etagemeter.

Der er kalkuleret med en husleje for beboelsen på kr. 590,- pr. m².

Overskud til forrentning kr. 774.930,-

Egenkapitalforrentning 2,2 %

Der er lejereserver i de nævnte kælderarealer.

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 ukendt

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

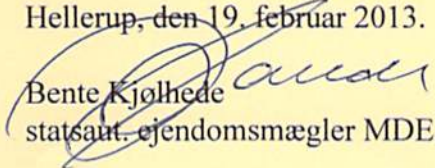
og

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

Et eksemplar er i valuarens besiddelse.

17. DATERING OG UNDERSKRIFT

Hellerup, den 19. februar 2013.


Bente Kjølhede
statsaut. ejendomsmægler MDE, valuar





Afsender

Københavns Kommune Center for Byggeri
Postboks 416, 1504 København V

Modtager:

Kommune nr.: Ejendoms nr.: Udskrift dato:
101 139069 13-02-2013

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

BBR-Meddelelse rekvireret via OIS

Føjl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen på telefonnr. 3366 5699 eller e-mail-adressen: bbrboligregulering@tmf.kk.dk

Oplysninger om grunde

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

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningsrensning

Matrikelnr. Ejerslav
2760 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))

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-eternit)

Kilde til materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Begyget 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

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysninger om bolig- / erhvervsenhed

Adresse Etage/side	Andel fælles areal	Tinglyst areal fra ESR:	Areal Bolig/Erhverv/Andet	Åben/Lukket Udestue/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)).							
Bemærkninger for enheden							
Sammenlagt med Fiskedamsgade 7, st tv - 58 kvm							
1 TV	0	0	72/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)

Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	1 TH	0	0	58/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	2 TV	0	0	72/0/0	0/0	3/0	1/(D*)	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	2 TH	0	0	58/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	3 TV	0	0	72/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	3 TH	0	0	58/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	4 TV	0	0	72/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	4 TH	0	0	58/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	5 TV	0	0	62/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	5 TH	0	0	50/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Willemoesgade 77 (vejkode: 8356), 2100 København Ø	ST TV	0	0	63/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	ST TH	0	0	76/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	1 TV	0	0	63/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	1 TH	0	0	76/0/0	0/0	3/0	1/(D*)	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	2 TV	0	0	63/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	2 TH	0	0	76/0/0	0/0	3/0	1/(D*)	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	3 TV	0	0	63/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	3 TH	0	0	76/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	4 TV	0	0	72/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	4 TH	0	0	58/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	5 TV	0	0	62/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Ejageboligbyggelse (familiehus, herunder familiehus (vandt adskillelse mellem ehedeme)).	5 TH	0	0	50/0/0	0/0	2/0	1/1	JA(E*)

5 TH	0	0	63/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). Willemoesgade 79 (vejkode: 8356), 2100 København Ø							
ST	0	0	102/0/0	0/0	4/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)).							
1	0	0	97/0/0	0/0	4/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)).							
2	0	0	97/0/0	0/0	3/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)).							
3	0	0	97/0/0	0/0	4/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)).							
4	0	0	97/0/0	0/0	4/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)).							
5	0	0	77/0/0	0/0	4/0	1/1	JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)).							

*A: Vandskyllende toilet udenfor enheden

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

*C: Adgang til badeværelse

*D: Der er hverken badeværelse eller adgang dertil

*E: Eget køkken (m. afløb 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

Matrikelnr.: 2760

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

Ejerlav: UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN

