

VURDERINGSFORRETNING

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 vandforsyning og - afledning

09.06 elforsyning og - installation

09.07 energimæssige forhold

09.08 forsikringsforhold

09.09 kommune

09.10 lokalplanforhold

09.11 byrder og servitutter

09.12 pantehæftelser

09.13 kontraktforhold

09.14 regnskabsforhold

09.15 miljøforhold

10. Besigtigelse

11. Beskrivelse

12. Besvarelse

13. Forudsætninger

14. Habilitetserklæring

15. Copyright

16. Fremsendelse

17. Datering og underskrift

01. REKVIRENT

Andelsboligforeningen Willedam
v/andelsboligforeningens formand Michael Karlsen
Fiskedamsgade 7, 4. tv.,
2100 København Ø

02. VALUAR

Ejendomsmægler MDE og Valuar
Bente Kjølhede
Strandvejen 138 A
2900 Hellerup
Journal nr. CDV 1047/05012015/B-0613

03. VURDERINGSOBJEKT

Boligejendom

04. ADKOMSTFORHOLD

Andelsboligforeningen Willedam

05. VURDERINGSFORMÅL

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

06. VURDERINGSTEMA

Der ønskes en vurdering af ejendommens kontante handelsværdi pr. 31. december 2014.

07. DOKUMENTER OG BILAG

Vi har fra administrators hjemmeside - By & Bolig Administration A/S indhentet følgende dokumenter:

Vedtægter

Årsrapport for 2013

Budget 2014

Referat af ordinær generalforsamling afholdt 07.maj 2014 med baggrundsinformation.

Referat af ordinær generalforsamling afholdt 03.juni 2014 i Gårdlaug

08. INDHENTEDE OPLYSNINGER

Tingbogsattest
BBR-Meddelelse

09. SPECIFIKATIONER**09.01 Art og anvendelse**

Beboelsesejendom med 29 beboelseslejligheder

09.02 Grundareal

Areal ifølge tingbogsattest: 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. 2

Udhus 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 værelser beboelseslejlighed på	77 m ²
1 stk. 3 værelser beboelseslejlighed på	97 m ²
3 stk. 4 værelser beboelseslejlighed på	97 m ²
1 stk. 4 værelser beboelseslejlighed på	102 m ²

09.04 Offentlig ejendomsvurdering

Ejendomsvurdering 2013

Ejendomsværdi kr. 31.000.000

Grundværdi kr. 2.636.700

09.05 Vandforsyning og - afledning

Offentlig almindelig vandforsyning med afløb til offentligt spildevandsanlæg.

09.06 Elforsyning og – installation

Hovedstadens energiforsyning - HOFOR

Der er moderne el-installationer i ejendommen.

09.07 Energimæssige forhold

Energimærkning af 31-05-2010

09.08 Forsikringsforhold

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

København SV

Police nr. 4877 464

Forsikringsdækning: Bygningsbrand, svampe-og insektforsikring mv.

Glasforsikring i Dansk Glasforsikring A/S police nr 201065

09.09 Kommune

Københavns Kommune

09.10 Lokalplanforhold

Ingen tinglyst.

09.11 Byrder og servitutter

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

09.12 Pantehæftelser

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

09.13 Kontraktforhold

Ingen oplysninger

09.14 Regnskabsforhold

Der er modtaget årsrapport for 2013.
Budget 2014

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

Ejendommen blev besigtiget den 16.1.2015 kl. 14:30 sammen med bestyrelsesmedlem Mads Vestergaard. Ejendommen blev gennemgået, to lejligheder besigtiget, spørgsmål fra valueren besvaret. Besigtigelsen havde ikke karakter af byggeteknisk gennemgang.
Siden sidste vurdering er vinduesrenoveringen gennemført, og der er anvendt ca. kr. 2,4 millioner.

11. BESKRIVELSE

Beboelsesejendom i røde sten opført i år 1900. Der er termoruder, fjernvarme, nyere vaskeri med internetbooking. Kabel tv, fibernet. Nyere toilet-faldstammer. Hele facaden er renoveret, nye støj-dæmpende termoruder med 3 lags glas, der er fugtsikret i kælder med kemisk fugtspærre.
Der er store arealer i kælderen, som kan udlejes, Der er fyrrum, cykelrum, møderum, i kælderen. På loftet er der pulterrum og tørrerum.
Lejlighederne har plankegulve, stuklofter, elementkøkken, toilet, brusebad af forskellig art.
Der er sket navneændring til Andelsboligforeningen Willedam

12. BESVARELSE

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

Ejendommens kontante handelsværdi pr. 31. december 2014 vurderes til:

kr. 40.400.000,00

skriver kroner firtilt millioner fire 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 19.000,- pr. etagemeter. Der er kalkuleret med en husleje for beboelsen på kr.683,- pr. m².

Driftsoverskud til forrentning kr. 1.047.741,-

Egenkapitalforrentning 2,6 %

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

Endvidere skal bemærkes, at såfremt andelsboligforeningen har modtaget offentlig støtte, må en investor/andelsboligforeningen ved ændret status af ejendommen påregne, at skulle tilbagebetale enhver form for offentlig støtte.

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.
- At nærværende vurdering er foretaget ud fra vort kendskab til omsætning af denne type ejendom og i øvrigt efter vort bedste skøn og overbevisning. Der tages forbehold for, at myndigheder og andre, kan have en anden skønsmæssig vurdering en vor. Opmærksomheden henledes derfor på, at vi ikke er ansvarlige for tab m.v. som skyldes, at myndigheder og andre, ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

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 med tingbogsattest og BBR-Meddelelse er fremsendt til:

Andelsboligforeningen Willedam
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 26. januar 2015.

Bente Kjølhede
Ejendomsmægler MDE og Valuar