

2. GENVURDERINGSFORRETNING VEDRØRENDE



**Ejendommen matr. nr. 206 NØRREVOLD KVARTER,
KØBENHAVN**

beliggende

Øster Farimagsgade 13, 1353 København K

og

Ole Suhrs Gade 2, 1354 København K

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 Matr. nr. 206 Nørrevold
v/ Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43,
2200 København N

02. VALUAR

Ejendomsmægler MDE og Valuar
Bente Kjølhede
Strandvejen 138 A,
2900 Hellerup
Journal nr. CDV 1047/19022016/B-0714

03. VURDERINGSOBJEKT

Bolig- og erhvervsejendom

04. ADKOMSTFORHOLD

Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold

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 genvurdering af ejendommens kontante handelsværdi pr. 31. december 2015

07. DOKUMENTER OG BILAG

Vi har fra administrator Qvortrup Administration A/S modtaget følgende dokumenter:

Årsrapport 2014 (42. regnskabsår)

Budget 2015

Referat af ordinær generalforsamling afholdt 14. april 2015

Fakturakopier vedr. udskiftning af tagvinduer og facaderenovering

08. INDHENTEDE OPLYSNINGER

Tingbogsattest
BBR-Meddelelse

09. SPECIFIKATIONER

09.01 Art og anvendelse

Beboelsesejendom med 20 beboelseslejligheder og 241 m2 erhvervslejemål.

09.02 Grundareal

Areal ifølge tingbogsattest:	Grundareal	435 m2
------------------------------	------------	--------

09.03 BBR-oplysninger

Bygningen er opført i 1879.

Ydervægge er mursten, tegl tagdækning.

Bebygget areal	318 m2
Samlet bygningsareal	1.590 m2
Samlet boligareal	1.590 m2
Samlet erhvervsareal	241 m2

Kælderens samlede areal	318 m2
Tagetagens samlede areal	280 m2
Tagetage ikke udnyttet	

Antal etager	5
--------------	---

Varmeinstallation: Fjernvarme/radiatorsystem

Der henvises til vedhæftede BBR-Meddelelse vedrørende lejlighedernes beliggenhed og størrelse.

09.04 Offentlig ejendomsvurdering

Ejendomsvurdering 2014	
Ejendomsværdi	kr. 17.900.000
Grundværdi	kr. 2.675.300

09.05 Vandforsyning og - afledning

Alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

09.06 Elforsyning og – installation

Københavns Energiforsyning - HOFOR
Der er moderne el-installationer i ejendommen.

09.07 Energimæssige forhold

Der foreligger energimærke som er gældende i 5 år fra 04-10-2010

09.08 Forsikringsforhold

Ejendommen er bygningsforsikret i Alm. Brand. Rådhuspladsen 2-4,
1550 København V
Police nr. 000-1121-1734-0
Forsikringen omfatter: Bygningsbrand, svampe - og insektforsikring mv.

09.09 Kommune

Københavns Kommune

09.10 Lokalplanforhold

Ingen tinglyst.

09.11 Byrder og servitutter

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest

09.12Pantehæftelser

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

09.13 Kontraktforhold

Ingen oplysninger, men der henvises til tingbogsattest vedr. lejekontrakt.

09.14 Regnskabsforhold

Der er modtaget årsrapport 2014.
Budget 2015

09.15 Miljøforhold

Jordforurening efter jordforureningsloven er ikke tinglyst på ejendommen.
Pr. 1.januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jfr. § 1 i 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

Det har ikke været nødvendigt med besigtigelse af lejligheder ved denne vurdering, idet disse er valuaren bekendt.
Der har været udgifter til udskiftning af tagvinduer og facaderenovering.

11. BESKRIVELSE

Velholdt ejendommen opført i 1879, med skiffertag, og københavner tag med tagpap. Pudsede facader. Der er termoruder mod gaden, nyere energivinduer mod gård, nyere tagrender.
Velanlagt gårdhave. God cykelkælder. Fjernvarme.
Dørkaldeanlæg.
Postkasser opsat i fortrappernes indgangsparti

Alle lejligheder er moderniseret, har køkken og bad, dog er visse moderniseringer mere end 20 år gamle. Nogle lejligheder har anvendt et kammer til badeværelse.
Der er bræddegulve og stuklofter.
Der er pulterrum til hver lejlighed.
Der er erhvervslejemål i høj kælder.

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 handelsværdi pr. 31. december 2015 vurderes til:

Kr. 36.620.000,00

skriver kroner tretiseks millioner seks hundrede og toti tusinde 00/100.

Det er forudsat, at prioriteterne i ejendommen indfries.

Værdien er fastsat under hensyntagen til ejendommens gode beliggenhed, tæt ved Søerne, vedligeholdelsesstanden, herunder de foretagne fælles forbedringer.
Der er taget hensyn til en pris på kroner 20.000,- pr. etagemeter som indeholder værdi ved salg af en tom lejlighed.
Der er kalkuleret med bolighusleje på kr. 657,50 pr. m², og en erhvervsleje på kr. 800.- pr. m²
Driftsoverskud til forrentning kr. 740.725,-
Egenkapitalforrentning på 2,0 %,
Det bemærkes, at der for en ejendomsinvestor er store lejerereserver ved udlejning af en nymoderniseret lejlighed, hvilket derved giver væsentlig højere egenkapitalforrentning.

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 der foreligger bygningsattest på ejendommen,
- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige,
- at der foretages sædvanlig refusion, herunder deposita og forudbetalt leje
- at evt. momsreguleringsforpligtigelse medfølger ejendommen uden særskilt , vederlag, ved tiltrædelse af sædvanlig erklæring overfor Skattestyrelsen,
- 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.
- at nærværende vurdering er foretaget ud fra vort kendskab til omsætning af denne type ejendom og i øvrigt ud fra vort bedste skøn og overbevisning. Der tages forbehold for, at myndigheder og andre, kan have en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen end 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 Matr. nr. 206 Nørrevold
v/ formand Torben Antal
Ole Suhrs Gade 2, 4. tv.,
1354 København K

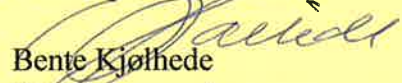
og

Andelsboligforeningens administrator:
Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43,
2200 København N
Att.: Administrator Hanne Bisgaard

et eksemplar er i valuarens besiddelse.

17. DATERING OG UNDERSKRIFT

Hellerup, den 10. marts 2016.


Bente Kjølhede
Ejendomsmægler MDE og Valuar

TINGBOGSATTEST



Udskrevet: 10.03.2016 10:28:36

EJENDOM:

Adresse: Øster Farimagsgade 13
1353 København K

Samlet areal: 435 m2
Heraf vej: 0 m2
BFE-nummer: 6010283
Appr.dato: 03.05.1910
Landsejerlav: Nørrevold Kvarter, København
Matrikelnummer: 0206
Areal: 435 m2
Heraf vej: 0 m2
Retskreds: 0001

ADKOMSTER

DOKUMENT:

Dokument type: Skøde
Dato/løbenummer: 27.10.1972-17638-01

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

ADKOMSTHAVERE:

Navn: A/B Matr. 206 af Nørrevold v/ Qvortrup Administration
CVR: 31306809
Ejerandel: 1 / 1

KØBESUM:

Kontant købssum: 550.000 DKK
Købssum i alt: 550.000 DKK

HÆFTELSE

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 07.06.2015-1006437245
Prioritet: 11

FULDMAGTSBESTEMMELSER:

Fuldmagtshaver: Danske Bank-Sølvtorv/Kbh
CVR: 61126228

Fuldmagtshaver bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art herunder kvitterings-, transport-, moderations- og relaksationspåtegninger.

UNDERPANT:

Dato/løbenummer: 26.09.2014-1005672507
Prioritet: 1
Underpantsbeløb: 600.000 DKK
Underpanthavere: NORDEA BANK DANMARK A/S
13522197

SERVITUTTER**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 16.02.1874-923716-01
Prioritet: 1
Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

TILLÆGST TEKST:

Tillægstekst
Mageskiftebr forbyder at opføre fabrik mv

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 19.05.1879-923717-01
Prioritet: 2
Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

AREALANVENDELSE:

Anvendelsesforhold

BEBYGGELSE:

TILLÆGST TEKST:

Tillægstekst
Lejekontrakt med Knud Henning Pedersen, Ikke
til hinder for prioritering

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 21.02.1974-3095-01
Prioritet: 5
Dokument type: Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 1

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Filnavn: 1_I-IV_530

BEBYGGELSE:

Vilkår

ANDET:

Andet

TILLÆGST TEKST:

Tillægstekst
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 29.04.1985-3773-01
Prioritet: 6
Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

BEBYGGELSE:

Vilkår

Vedtægter for gårdlauget mv

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 23.01.1995-923719-01
Prioritet: 9
Dokument type: Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 2

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Filnavn: 1_F-I_13

TEKNISKE ANLÆG:

El / vand / varme / gas

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 02.06.1998-76208-01
Prioritet: 10
Dokument type: Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 42

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Filnavn: 1_I-IV_530

TILLÆGSTEKST:



Københavns Kommune

Byens Anvendelse, BBR

Afsender

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

Modtager:

BBR-Meddelelse

(Udskrift af oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret)

Kommune nr.: 101 Ejendoms nr.: 669599 Udskrift dato: 10-03-2016

Ejendommens beliggenhed:
Øster Farimagsgade 13 (vejkode: 8588), 1353 København K

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

Oplysninger om grunde

Adresse: Øster Farimagsgade 13 (vejkode: 8588), 1353 København K

Ejerforhold: Privat andelsboligforening

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Matrikelnr.

206

Ejerlav

NØRREVOLD KVARTER, KØBENHAVN

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Øster Farimagsgade 13 (vejkode: 8588), 1353 København K

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

Matrikelnr.: 206

Ejerlav: NØRREVOLD KVARTER, KØBENHAVN

Opførelsesår: 1879

Antal boliger med køkken: 20

Materialer

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksten, cementsten)

Tagdækning: Tegl

Kilde til materialer: Oplyst af ejer (eller af dennes repræsentant)

Areal i grundplan	m2	Areal i hele bygningen	m2	Arealanvendelse	m2
Bebygget areal	318	Samlet bygningsareal	1590	Samlet boligareal	1590
heraf affaldsrum i terræn	0	heraf udvendig efterisolering	0	heraf lovlig beboelse i kælder	0
heraf indbygget garage	0	Kælder	318	Samlet erhvervsareal	241
heraf indbygget carport	0	heraf loftshøjde lavere end 1,25m over terræn	0	Adgangsareal	0
heraf indbygget udhus	0	Tagetage	280	Andet areal	0
heraf indbygget udestue	0	heraf udnyttet	0	Antal etager u. kælder & tagetage	5
Overdækkede arealer	0	Lukkede overdækninger	0	Åbne overdækninger	0

Kilde til arealer: Oplyst af ejer (eller af dennes repræsentant)

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Bemærkninger for bygning

BRANDSIKRING 1879 S- KONTROL 091080

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
--------------------	--------------------	-------------------------	----------------------------	---	------------------------------	---------------

Ole Suhrs Gade 2 (vejkode: 5276), 1354 København K

Etage: ST, Side/Dør: TV 0 0 81/0/0 0/0 4/0 1/(D*) JA(E*)

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

BBR	Ejendommens beliggenhed:	Kommune nr.:	Ejendoms nr.:	Udskrift dato:	Side:
	Øster Farimagsgade 13 (vejkode: 8588), 1353 København K	101	669599	10-03-2016	1/4

Etage: 4, Side/Dør: TH 0 0 75/0/0 0/0 4/0 1/(D*) JA(E*)
Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder tofamiliehus (vandret adskillelse mellem enhederne)). (anvendelseskode: 140)

*A: Vandskylende 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

Oplysninger om byggesager

Sagsnr.: 479299

Byggesagen berører:

- grund: Øster Farimagsgade 13 (vejkode: 8588), 1353 København K

Tilladelsesdato: 14-05-2014

Sagsdato: 14-05-2014

Påbegyndelsesdato: 28-05-2014

Kortmateriale



Signaturforklaring: BYGN. = bygning, BYGN. (NY) = ny-byggeri bygning, VIND. = vindmølle og VIND. (NY) = nyt anlæg.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Matrikelregistret, samt Bygnings- og Boligregistret. Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <http://kort.bbr.dk>.

NB: Ejendommens afgrænsning aftegnet i kortmaterialet stammer fra Geodatastyrelsens landsdækkende matrikelkort. Matrikelkortet kan ikke afgøre et skels nøjagtige beliggenhed. Matrikelkortet er et oversigtskort, som viser de registrerede ejendomsgrænser mv., og dets nøjagtighed afhænger af, hvornår og hvordan skellene er indlagt i kortet. Der kan derfor forekomme uoverensstemmelse, når matrikelkortet sammenstilles med f.eks. ortofotos (luftfoto) eller tekniske kort. Uoverensstemmelse kan dog også skyldes andre forhold, f.eks. en hæk ikke er plantet præcis i skellet. Hvis der er tvivl om skellets beliggenhed, og dette ønskes fastlagt, kan dette alene foretages af en praktiserende landinspektør. Kortet er det nyeste offentligt tilgængelige kort fra Kortforsyningen og kan være op til 4 år gammelt.

BBR	Ejendommens beliggenhed:	Kommune nr.:	Ejendoms nr.:	Udskrift dato:	Side:
	Øster Farimagsgade 13 (vejkode: 8588), 1353 København K	101	669599	10-03-2016	3/4