

*Datea A/S, Foreningsejendomme,
Att. Ejendomsadministrator Bent Rybak,
Lyngby Hovedgade 4,
2800, Kgs. Lyngby.*

*Dato 16. januar 2017.
Vor ref: AB - 218.*

*Vedrørende ejendommen matr. nr. 2016, Udenbys Klædebo, beliggende
Julius Bloms Gade 43-49 og Stefansgade 31, 2200 København N, og som tilhø-
rende andelsboligforeningen Bjerringhus.*

*På foranledning af Dem og andelsboligforeningen har vi foretaget en vurdering af
ovenstående ejendom.*

Vi har vurderet ejendommen ud fra følgende:

TEMA:

*Vurdering af ejendommens kontantpris i fri handel som udlejningsejendom i
henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 litra
b pr.*

Dags dato

*og med betaling af købesummen kontant, og hvor hver af parterne handler kyn-
digt og fornuftigt.*

*Idet bemærkes, at ejendommen er vurderet som om den var med én ledig bolig.
Der er dog ikke tillagt særskilt værdi for en ledig bolig grundet antallet af boli-
ger.*

*Endvidere skal bemærkes, at såfremt andelsboligforeningen har modtaget offent-
lig støtte må en investor/andelsboligforeningen ved ændret status af ejendommen
påregne at skulle tilbagebetale den offentlige støtte.*

Ejendomsmæglerfirmaet DanBolig Gentofte
Ejendomsmæglere, mde & valuarer
Brogårdsvej 137
2820, Gentofte
Tlf. 39 408090.

*Rekvirenten er orienteret om værdifastsættelsesprincipperne efter andelsboligloven. Det betyder bl.a. at ejendommen er vurderet som om den var en boligudlejningsejendom og aldrig har været andet. Der henvises tillige til den vedføjede **klausul** sidst i vurderingsrapporten.*

Ejendommen er besigtiget såvel ude som inde den 13. januar 2017 kl. 1000, fotograferet, og fremvist ved formand Renè Boesen.

Rekvirenten erklærer at de udvalgte boliger udgør et repræsentativt udpluk af ejendommens boliger.

Boliger i Julius Bloms Gade 45 stuen på 103 kvm. og nr. 49 2. sal th på 54 kvm. er fremvist denne gang, sammen med hovedtrapper, køkkentrappe, loftsarealer gårdmiljøer, og butikken "Dimseriet" er besigtiget udefra.

DOKUMENTER:

Til brug for vurderingen har vi 4. januar 2017 fra Datea A/S modtaget:

- Årsregnskab for 2015 samt budget for 2016.
- Generalforsamlingsreferat af 20. april 2016.
- Boligafgifts/lejeliste.
- Forsikringsoplysninger

Samt svar på oplysningsskema fra andelsboligforeningen af 13. januar 2017 vedrørende forbedringer på ejendommen. Der er ikke noteret forbedringer på ejendommen i 2016, men forskellige vedligeholdelsesarbejder.

Et større projekt der bl. a. omhandler nye altaner (24 stk.) er under udarbejdelse og godkendelse hos kommunen. Arbejdet forventes at være afsluttet i løbet af 2017.

Ovennævnte oplysninger indgår ikke i vurderingssummen pr. dags dato.

HEREFTER KAN VI UDTALE FØLGENDE:

Ejendomsmæglerfirmaet DanBolig Gentofte
Ejendomsmæglere, mde & valuarer
Brogårdsvej 137
2820, Gentofte
Tlf. 39 408090.

OMRÅDET OG BELIGGENHEDEN

Ejendommen er beliggende i Københavns Kommune med postadresse 2200 N på hjørnet af Julius Bloms gade og Stefansgade i et fuldt udbygget kvarter med etageejendomme til boligformål fra begyndelsen af 1920'erne og frem. Ejendommen ligger set fra Stefansgade lige overfor Nørrebroparken. Flere ejendomme, herunder denne, har butikslokale/r i stueetagen. Der er let adgang til grønne områder, skoler og offentlig transport i form af busruter. Senere vil der også blive adgang til den nye Metro-ring, som skønnes at give området et væsentligt kvarterløft og så transportmæssigt. Der er kun lokal trafik i gaderne omkring, og støjgener skønnes normalt ikke at være til stede. Området henvender sig til et bredt klientel, der ønsker nærhed til en lang række aktiviteter. Der er rimeligt gode parkeringsmuligheder i gaderne med skråparkering.

EJENDOMMEN:

Bygningen er opført i 1910 som en 5 etages ejendom (excl. tagetage og kælder) i røde mursten mod gade og hvidpudset/malet mod det nydelige gårdmiljø. Ejendommen har gennemgået omfattende moderniseringer via byfornyelsesmidler gennem de senere år i form af nyt tag med afløb, centralvarmeanlæg via fjernvarme, termovinduer også mod gård, nye VVS, el og ventilationsinstallationer samt væsentlige forbedringer i de enkelte boliger. Der er ikke individuelle målere på varmt og koldt vand. Der er 5 gode hovedtrapper med dørtelefoner samt tilsvarende køkkentrapper, som er aflåste. Boligerne er af varierende størrelse med gode lysindfald, plankegulve og stuklofter. Der er loftsrum til hver bolig ligesom kælderen kan indrettes med disponible rum. Nyt hobbyværksted etableret. Der er ikke fælles vaskeri, idet de fleste boliger i forbindelse med nedlæggelse af toiletter på køkkentrapperne har inddraget disse rum til såvel vaskemaskiner som tørretumblere – en særdeles god løsning. Kabel TV og parknet-internet. Boligerne er gjort moderne ved en sammenlægning af boliger fra 46 stk. til nu 30 stk. som gør boligerne til en god størrelse, moderne faciliteter og fin rumfordeling, og fremmer således det attraktive præg og den gode anvendelse af bygningen. Alle boliger tilhører andelshavere og erhvervslokalet på 90 kvm. er udlejet til butik "Dimseriet". Særligt findes et rum beregnet til storskrald.

Energimærkning af 13. december 2010: D.

Der er ikke i forbindelse med vurderingen foretaget en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommen til konstatering af eventuelle fejl og mangler, men i beskrivelsen af ejendommen kan indgå umiddelbart synlige eller oplyste forhold ved besigtigelsen. Enkelte afskalninger og revnedannelser på fundament og mur.

Ejendomsmæglerfirmaet DanBolig Gentofte
Ejendomsmæglere, mde & valuarer
Brogårdsvej 137
2820, Gentofte
Tlf. 39 408090.

Vi anbefaler at den gode overvågning og vedligeholdelse f. eks. følger en vedligeholdelsesplan, og at der hensættes beløb dertil.

SÆRLIGT OM INDRETNING:

Bygningen rummer 30 boliger, alle af gode størrelser, der fordeler sig således:

<i>1 stk. 2 værelses bolig på</i>	<i>51 kvm.</i>
<i>2 stk. 2 værelses boliger på</i>	<i>54 kvm.</i>
<i>1 stk. 3 værelses bolig på</i>	<i>67 kvm.</i>
<i>1 stk. 2 værelses bolig på</i>	<i>70 kvm.</i>
<i>1 stk. 3 værelses bolig på</i>	<i>86 kvm.</i>
<i>1 stk. 4 værelses bolig på</i>	<i>86 kvm.</i>
<i>1 stk. 4 værelses bolig på</i>	<i>90 kvm.</i>
<i>1 stk. 3 værelses bolig på</i>	<i>92 kvm.</i>
<i>1 stk. 3 værelses bolig på</i>	<i>99 kvm.</i>
<i>1 stk. 3 værelses bolig på</i>	<i>102 kvm.</i>
<i>3 stk. 4 værelses boliger på</i>	<i>102 kvm.</i>
<i>7 stk. 4 værelses boliger på</i>	<i>103 kvm.</i>
<i>1 stk. 3 værelses bolig på</i>	<i>105 kvm.</i>
<i>5 stk. 4 værelses bolig på</i>	<i>105 kvm.</i>
<i>1 stk. 7 værelses bolig på</i>	<i>153 kvm.</i>
<i>1 stk. 6 værelses bolig på</i>	<i>157 kvm.</i>
<i>1 stk. 8 værelses bolig på</i>	<i>180 kvm.</i>

Hertil kommer erhvervsarealer på 90 kvm. i brug som butik.

Så godt som alle boliger er fint moderniserede med særdeles gode køkkener og badeværelser.

GRUND OG AREALER:

Grunden er på 1375 m² heraf vej 516 kvm. ifølge tingbogsattest af 3. januar 2017.

Bebygget areal andrager 608 m² i 5 etager ekskl. tagetage og kælder.

Det samlede etageareal andrager 3040 kvm.

Det samlede boligareal udgør 2998 m² fordelt på 30 lejligheder, samt erhvervsareal på 90 m² ifølge BBR-ejermeddelelsen af 3. januar 2017.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelsen af denne rapport.

VURDERING:

Ejendommen er ved årsvurderingen 2010 kontant vurderet til kr. 43.500.000,- heraf grundværdi kr. 6.311.300,-.

Ejendomsvurderingen 2012 kr. 43.500.000,- heraf grundværdi kr. 6.311.300,-.

Samme beløbsstørrelser ifølge vurderingsoplysninger for 2014.

For 2015 kr. 43.500.000,- heraf grundværdi kr. 6.153.500,-.

Ejendommen er ikke under omvurdering ifølge rekvirenten.

SKATTER:

Skatter og afgifter for 2016 udgør grundskyld kr. 133.260,- ifølge budget.

Renovation kr. 73.200. Skorstensfejning, rottebekæmpelse m.v. i alt kr. 2.500,-. Udgifterne for 2016 er budgetteret.

HÆFTELSE:

Ifølge tingbogsattest af 3. januar 2017, er der lyst følgende hæftelser på ejendommen:

24.11.1983	Nordea Bank, stående lån rentetilp.	kr.	400.000,-
08.09.2008	Lyst pantstiftende gårdlaug	kr.	30.000,-
20.06.2014	Nordea Kredit 3,061273% ktl.	opr. kr.	18.341.000,-
07.06.2016	Nordea Realkredit 3,121024% ktl.	opr. kr.	3.000.000,-

SERVITUTTER:

Ifølge tingbogsattest af 3. januar 2017 er der lyst følgende servitutter:

25.03.1889 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
 08.04.1889 Dok. om udlæg af areal til offentlig gade.
 03.11.1890 Dok. om deltagelse i et nærmere betegnet gadeanlæg.
 18.08.1902 Dok. om afgivelse af areal til gade.
 25.08.1902 Dok. om lysgaard.
 27.10.1902 Dok. om lysgaard.
 15.12.1902 Dok. om fælles brandmur/gavl m.v.
 11.05.1925 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
 17.10.1930 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
 30.01.1936 Dok. om skure m.v.

Ejendomsmæglerfirmaet DanBolig Gentofte
 Ejendomsmæglere, mde & valuarer
 Brogårdsvej 137
 2820, Gentofte
 Tlf. 39 408090.

*26.03.1936 Lejekontrakt med S Staun, ej til hinder for prioritering.
02.10.1946 Lejekontrakt med Svend Staun, tillæg.
08.09.1976 Dok. om tilbudspligt m.v.
23.01.1995 Dok. om fjernvarme m.v.
04.01.2006 Vedtægter for Julius Bloms Gades Vejlaug.
18.01.2006 Dok. i henhold til Byfornyelseslovens § 45.
14.12.2006 Dok. i medfør af § 71 i Byfornyelsesbeslutning om evt. tilbagebetaling af erstatning.
08.09.2008 Vedtægter for Gårdlauget Stefanskarréen.*

KOMMUNALE OPLYSNINGER:

Ejendomsdatarapport er rekvireret den 3. januar 2017 og giver ikke anledning til særlige bemærkninger. En byggesag er noteret.

FORSIKRINGSFORHOLD:

Ejendommen er forsikret i Tryg ved certifikat nr. 657-316.037/62432.

Forsikringen omfatter:

- *Bygningsbrand*
- *Anden bygningsbeskadigelse*
- *Svamp og insektdækning*
- *Husejeransvar*
- *Bestyrelsesansvar*
- *Huslejetab*
- *Restværdi*
- *Rør og stikledninger*
- *Kortslutning*
- *Glas*
- *Retshjælp*

Forsikringen er tegnet for en 3-årig periode og kan tidligst opsiges pr. 1. december 2019

Der henvises i øvrigt til policens indhold og bestemmelser.

Ejendomsmæglerfirmaet DanBolig Gentofte
Ejendomsmæglere, mde & valuarer
Brogårdsvej 137
2820, Gentofte
Tlf. 39 408090.

VURDERINGENS FORUDSÆTNINGER:

Ved besvarelsen af denne vurdering har vi forudsat:

- *At ejendommen i øvrigt er fuldt udlejet.*
- *At ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet.*
- *At ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige.*
- *At ejendommen er eller kan forsikres mod angreb af svamp og insekter i anerkendt selskab og uden forbehold.*
- *At der ikke er udstedt uoplyste påbud eller kendelser vedr. ejendommen.*
- *At grunden ikke er forurenet. Miljømyndigheder forespurgt – bilag vedlagt.*
- *At bygningsarealer iflg. BBR-meddelelsen af 3. januar 2017 er lagt til grund.*

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

BESVARELSE:

Efter således at have gennemgået de forhold, der er nødvendige for at foretage vurderingen, ansætter vi ejendommens handelspris til:

Kontant Kr. 61.500.000,-

Skriver kontant kroner: Eenogtressmillionerfemhundredetusinde.

Idet bemærkes:

At det omkostningsbestemte lejeniveau er reguleret til kr. 730,- pr. kvm.

At erhvervsarealer følger den aktuelle leje kr. 1.239,- pr. kvm

Ejendomsmæglerfirmaet DanBolig Gentofte
Ejendomsmæglere, mde & valuarer
Brogårdsvej 137
2820, Gentofte
Tlf. 39 408090.

At der er beregnet sædvanlige driftsomkostninger som for en udlejningsejendom. I alt kr. 1.131.870,-. Der henvises til driftsbudget som udlejningsejendom sidst i nærværende rapport.

At der er beregnet sædvanlige hensættelser som for en udlejningsejendom. § 18 og 18b i alt kr. 155,- pr. kvm. Beløbsstørrelserne indgår i ovennævnte driftsbudget.

At vi har beregnet en forrentningsprocent på 2,0 i det nuværende marked under hensyntagen til stand, beliggenhed og potentiale. Ved potentiale forstås eksempelvis fortsatte sammenlægninger af enkelte boliger.

Forestiller man sig ejendommen boligmæssigt lejeoptimeret til f. eks. kr. 1.050,- pr. kvm. ville forrentningsprocenten være 3,56.

Supplerende bemærkninger:

At der p.t. kun er 2 andelsboliger til salg på nettet i hele område 2200 København N.

At der p.t. er 4 ejerboliger i nærområdet i 2200 N til salg. Priserne pr. kvm. varierer fra kr. 38.500,- til kr. 48.900,- pr. kvm. alt efter stand.

At der er regnet med andre lejeindtægter:

16 stk. overskydende loftsrums à kr. 75,- pr. måned.

300 kvm. kælderrum à kr. 125,- pr. kvm.

REFERENCER:

Det kan oplyses at:

Der p.t. er 4 boligudlejningsejendomme til salg i 2200 København N.:

*Dagmarsgade 17, kr. 52,8 mill. 1750 kvm. afkast% 1,34. Lejen kr. 750,- pr. kvm.
Vævergade 3, kr. 23 mill. 850 kvm. afkast% 2,47. Lejen kr. 1.035,- pr. kvm.
Nørrebrogade 154, kr. 68 mill. 2400 kvm. afkast% 3,1. Lejen kr. 1.247,- pr. kvm.
Åboulevard 48, kr. 33 mill. 1364 kvm. afkast% 3,2. Lejen kr. 1.051,- pr. kvm.*

Ejendomsmæglerfirmaet DanBolig Gentofte
Ejendomsmæglere, mde & valuarer
Brogårdsvej 137
2820, Gentofte
Tlf. 39 408090.

Der er ikke umiddelbart sammenlignelige ejendomme til salg eller solgt i 2200 København N, men det kan anføres, at priserne for solgte boligudlejningsejendomme nu varierer fra 15.000,- til kr. 25.000,- pr. kvm. alt efter beliggenhed og stand i nærområdet.

Kvm. prisen for nærværende ejendom er ansat således:

<i>Boligarealer</i>	<i>kr. 20.150,- pr. kvm.</i>
<i>Erhvervsarealer</i>	<i>kr. 12.500,- pr. kvm.</i>

Ejendommen er vurderet inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for. Det fremgår dels af vurderingsrapporten dels af andelsboligforeningens regnskaber hvilke fælles forbedringer på hovedejendommen der har fundet sted.

Nærværende vurdering omfatter ikke individuelle forbedringer, som andelshavere har udført, og som vil kunne udgøre en del af maksimalprisen iht. ABL § 5 stk 1. Værdien af disse afregnes ved salg separat mellem sælgende og købende andelshaver, eventuelt efter bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter. Dette skyldes, at såfremt andelshaverne havde udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, ville udlejer som udgangspunkt ikke have ret til en forbedringsforhøjelse for lejers forbedringer.

ERKLÆRING:

Det bemærkes, at nærværende vurdering er sket ud fra vort kendskab til omsætning af sådanne ejendomme, og i øvrigt efter vort bedste skøn og overbevisning. Samtidig skal vi anføre, at vi ikke er part i sagen, og at vi ikke har anden interesse i ejendommen end denne vurdering.

Ejendomsmæglerfirmaet DanBolin Gentofte
Ejendomsmæglere, mde & valuarer
Brogårdsvej 137
2820, Gentofte
Tlf. 39 408090.

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 eller andre ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

KLAUSUL:

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom, ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening.

Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

RETTIGHEDER:

Vurderingen er fremsendt i 2 eksemplarer til Andelsboligforeningens administrator, og må kun anvendes til det formål den er bestemt til, nemlig at fastlægge, hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har til anvendelse i foreningens regnskab, jfr. Andelsboliglovens § 5 stk. 2. Den må ikke uden vort skriftlige samtykke udleveres til andre end medlemmer af andelsboligforeningen, foreningens administrator og revisor samt potentielle købere af andele i foreningen. Kopi heraf beror hos os.

Vurderingen må ikke offentliggøres på nettet.

Faktura vedrørende vurderingen vedlægges.

Med venlig hilsen


Tyge Hellberg

Ejendomsmæglere og valuarer


Torben von Linstow

Ejendomsmæglerfirmaet DanBolig Gentofte
Ejendomsmæglere, mde & valuarer
Brogårdsvej 137
2820, Gentofte
Tlf. 39 408090.





DRIFTSBUDGET SOM UDLEJNINGSEJENDOM.

Ejendomsskat ifølge budget	kr. 133.260,-	
Dækningsafgift	kr.	
Vand - miljøafgifter	kr. 80.000,-	
Forbrænding	kr.	
Renovation - affaldsgebyr	kr. 73.200,-	
Skorsten - rottebekæmpelse	kr. 2.500,-	
Renhold fortov	kr.	
Gårdlaug	kr. 46.020,-	
I alt		kr. 334.980,-
Forsikringer - bygning	kr. 42.000,-	
Andre forsikringer	kr.	
I alt		kr. 42.000,-
Renhold Vicevært	kr. 72.000,-	
Trappevask	kr. 21.000,-	
Anden vedligehold	kr.	
Diverse	kr. 10.000,-	
I alt		kr. 103.000,-
El for ejendommen	kr. 30.000,-	
Varmeregnskab	kr. 16.500,-	
Abonnementer	kr.	
Diverse	kr. 10.000,-	
I alt		kr. 56.500,-
Administration	kr. 100.750,-	
Regnskabsudarbejdelse	kr. 16.000,-	
I alt		kr. 116.750,-
§ 18 og 18b kr. 155,- pr. kvm.	kr. 478.640,-	
§ 22 kr. 44,- pr. kvm.	kr.	
I alt		kr. 478.640,-
Driftsudgifter i alt		kr. 1.131.870,-
Anvendt areal Kvm: 3088		Omk. pr. kvm: kr. 367,-

Ejendommens driftsudgifter er anført dels med A/B budget for 2016 og dels med aktuelle og anslåede beløb, dels som normtal.

Lejerne forudsættes at have den indvendige vedligeholdelse.

Beløb til administration og udvendig vedligeholdelse m.v. er ikke **faktiske udgifter**, men anslået som medgået til disse formål ved ejendommens drift som udlejningsejendom.

DanBolig – Gentofte
Ejendomsmæglere og Valuarer
Brogårdsvej 137, 2820 Gentofte.
Tlf. 39 40 80 90