VURDERINGSFORRETNING

VEDRØRENDE

Ejendommen: 24 CY Frederiksberg

Beliggende: Vodroffsvej 13 A-B, 1900 Frederiksberg C

Rekvirent: A/B Vodroffsvej 13 A-B v/ formand Jens Bendtsen

INDHOLDSFORTEGNELSE:
A/B Vodroffsvej 13 A-B

01. Rekvirent ..... side 3
02. Valuar side3
03. Vurderingsobjekt side3
04. Adkomstforhold side3
05. Vurderingsformål side3
06. Vurderingstema side4
07. Dokumenter og bilag side4
08. Indhentede oplysninger side4

09. Specifikationer:
09.01 Art og anvendelse ..... side 5
09.02 Grundareal ..... side 5
09.03 BBR-ejermeddelelse ..... side 5
09.04 Offentlig vurdering ..... side 5
09.05 Vejforhold ..... side 5
09.06 Vandforsyning og vandafledning ..... side 6
09.07 El-forsyning ..... side 6
09.08 Energimæssige forhold ..... side 6
09.09 Forsikringsforhold ..... side 6
09.10 Kommune, amt og zonestatus ..... side 6
09.11 Lokalplanforhold side6
09.12 Byrder og servitutter ..... side 7
09.13 Pantehæftelser ..... side 7
09.14 Kontraktsforhold side7
09.15 Ejendommens drift side7

10. Besigtigelse ..... side 8
11. Beskrivelse ..... side 8
12. Besvarelse ..... side 9
13. Forudsætninger ..... side 9
14. Habilitetserklæring side10
15. Datering og underskrift side10

01. REKVIRENT

A/B Vodroffsvej 13 A-B
v/formand Jens Bendtsen

02. VALUAR

Statsaut. ejendomsmægler & Valuar
Peter Holm
Estate Holm & Holst – Frederiksberg C
Gl. Kongevej 120
1850 Frederiksberg C

03. VURDERINGSOBJEKT

Ejendommen, matr.nr. 24 CY Frederiksberg

Beliggende: Vodroffsvej 13 A-B

04. ADKOMSTFORHOLD

A/B Vodroffsvej 13 A-B

05. VURDERINGSFORMÅL

Nærværende vurdering, der er foretaget i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 b, foretages efter anmodning til brug ved opgørelse af foreningens formue at ansætte ejendommens pris efter de i vurderingstemaet anførte vilkår og forudsætninger.

06. VURDERINGSTEMA

Fastsættelse af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom med én ledig lejlighed.

07. DOKUMENTER OG BILAG

Til brug for min vurdering har jeg modtaget følgende dokumenter m.v.:

1. Årsrapport 2011
2. Forsikringsoversigt Assurance partner
3. Ref. af ordinær gen. forsamling 11.6.2012
4. Ref. af ordinær gen. forsamling 26.6.2011
5. Beboerliste med spec. af boligafgift
6. Budget 2012
7. Vedtægter
8. Skatter og afgifter 2013

08. INDHENTEDE OPLYSNINGER

Til brug for min vurdering har jeg endvidere indhentet følgende oplysninger:

A. Tingbogsoplysning af den 19.2.2012
B. BBR-ejermeddelelse af 19.2.2013
C. Ejendomsvurdering 2010

09.01 Art og anvendelse Beboelse

09.02 Grundareal

I henhold til tingbogen udgør det samlede tinglyste areal 493 kvm. Heraf vej 45 kvm.

09.03. BBR-oplysninger

Jvfr. BBR-ejermeddelelse af 19.2.2013 er bygningernes samlede arealer som følger:

Bebygget areal	302 kvm
Areal i kælder.....	318 kvm
Samlet bygningsareal	1507kvm
Samlet boligareal	1113kvm
Samler erhvervsareal	500 kvm

09.04 Offentlig vurdering

I henhold til ejendomsvurderingen pr. 01.10.2010 er ejendommen ansat således:

Ejendomsværdi .....kr.	21.000.000
Heraf grundværdi .....kr.	2.440.400

09.05. Vejforhold

I henhold til oversigt fra Frederiksberg Kommune er ejendommen beliggende til offentlig vej.

09.06. Vandforsyning og offentlig vandafledning	Ejendommen forsynes med vand fra offentlig vandforsyningsledning, og ejendommen er tilsluttet offentligt kloaksystem.
09.07. Elforsyning	Elforsyningsselskab er Frederiksberg Forsyning.
09.08. Energimæssige forhold	Bygningens energimæssige forhold, herunder opvarmning anføres under den særskilte beskrivelse af bygningen.
09.09. Forsikrings-forhold	Det forudsættes at ejendommen er forsikret på sædvanlige vilkår
09.10. Kommune, amt og zonestatus	Ejendommen er beliggende i byzone i Frederiksberg Kommune.
09.11. Lokalplanforslag	Der er ikke tinglyst lokal på ejendommen

09.12. Byrder og servitutter

I henhold til tingbogen er der tinglyst 12 servitutter på ejendommen.

09.13. Pantehæftelser

I henhold til tingbogen er der på vurderingstidspunktet tinglyst følgende pantegæld på ejendommen:

Nykredit var. rente opr. kr. 3.865.000,-
Nykredit 4% rente opr. kr. 5.279.000,-

09.14. Kontraktsforhold

Det er oplyst, at der ikke er kontraktsforhold, der har betydning for fastsættelsen af min vurdering.

09.15. Ejendommens drift

I henhold til andelsboligforeningens driftsbudget for 2011 er ejendommens driftsudgifter excl. prioritetsydelser ansat til ca. kr. 341.000,-

Det er ikke nødvendigvis de udgifter, som vil være gældende, hvis der var tale om en udlejningsejendom, hvor der beregnes omkostningsbestemt husleje.

10. BESIGTIGELSE

Ejendommen er besigtiget den 5.2.2013.

Jeg skal præcisere, at besigtigelse af ejendommen ikke har haft karakter af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

Da ejendommen er ejerne bekendt, skal jeg undlade en egentlig beskrivelse af denne, men blot anføre, hvad jeg skønner har betydning for ansættelsen af ejendommens værdi.

11. BESKRIVELSE

Udlejningsejendom til beboelse med central placering på den centrale den af Frederiksberg C ved Søerne.

Ejendommen er opført i 1905 og indeholder 2 opgange med i alt 8 lejligheder. Lejlighederne varierer fra 65 kvm. – 301 kvm (erhverv).
Der er sket sammenlægning af lejlighed i stuetage og 1. sal.
Facaderne fremstår med blank mur og pudset sokkel.
Der er tilhørende sammenlagt gårdanlæg.

Ejendommen fremstår velholdt med følgende forbedringer gennemført indenfor de sidste år:
Vinduer er afrenset og malet (2012)
Fjernevarme indlagt (2011)
Højvandslukke etableret, nye kloakker og belægning i gård i 2012.
Ejendommen tag er skifer og tegl og fra 1996/1997. Der findes delvis termovinduer og al. rammer med forsatsvinduer. Endvidere er kælderen istandsat efter skade ved skybrud.

Lejlighederne er oplyst til at være i god vedligeholdelses stand.

Der findes fællesrum og pulterrum til lejlighederne.

Ejendommen fremstår i en fornuftig god vedligeholdelses stand.

4 lejligheder blev besigtiget.

12. BESVARELSE

Efter således at have gennemgået de forhold, der har betydning for fastsættelsen af ejendommens markedsværdi skal jeg under henvisning til det anførte vurderingstema fastsætte ejendommens kontante markedsværdi således:

Ejendommens kontante markedsværdi
vurderes til kr. 29.500.000,-
skriver –to- ni- fem-nul-nul-nul-nul-nul-

13. FORUDSÆTNINGER

Nærværende vurdering er udarbejdet under følgende forudsætninger:

at ejendommens installationer er lovlige og funktionsdygtige

at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder

at der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige

at der ikke er afsagt kendelser eller betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter

at der ikke er indgået skriftlige eller mundtlige kontraktsforhold, bortset fra denne vurdering, der er overdraget mig af rekvirenten

og at grunden ikke er forurenet

14. HABILITETSERKLÆRING

Nærværende vurdering er foretaget efter mit bedste skøn og overbevisning og under hensyntagen til mit kendskab til vurdering/prisfastsættelse af lignende ejendomme i området.

Samtidig erklærer jeg, at jeg ikke har personlig interesse i ejendommen, bortset fra denne vurdering, der er overdraget mig af rekvirenten.

15. DATERING OG UNDERSKRIFT

Frederiksberg, den 17. Februar 2013

Estate Holm & Holst – Frederiksberg C

Peter Holm
Statsaut. ejendomsmægler & Valuar