

DOKUMENTER

Vi har modtaget i forskrift:
HBR-ejerskedsliste af 16/04-2007, forsikringspolice af 14/03-2009, ejendomskautebillet 2010, ejendomsvurdering 2008, regnskab 2008

OPLYSNINGER

Ifølge generalforsamlingsbeslutning fra 2007 er der oprettet en
og forbedringsplan indenfor en beboeromsætning på kr. 15 mill. som
angår betydningsovergang. Beslutningen svarer til de oplysninger
som vi anførte i vor vurdering i 2007.

En del af disse renoverings- og forbedringsarbejder blev udført i 2008 (jf. vor
vurderingsrapport fra primo 2009), og ifølge oplysninger fra foreningens for-
mand og vicevært er planens øvrige arbejder udført i 2009. Den tidligere an-
førte forudsætning er herefter bortfaldet.

Administratør har i 2009 anvendt følgende vurderede erhvervsaktier med hrv
Neto og tællingerne

Løjsindløsning fra Netco udgør ca. kr. 1.455.000 årligt.

Løjsindløsning fra tællingerne vil udgøre kr. 326.000 årligt.

I begge afsluttes påståelsesreguleringerne.

VURDERING

REKVIRENT

A/B Duegården
c/o advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18
1220 København K

TEMA/FORMÅL

Vurdering og fastsættelse af ejendommens kontante handelsværdi som udlej-
ningsejendom, på vurderingstidspunktet, i henhold til § 5 i Lov om Andelsbo-
ligforeninger og andre boligfællesskaber.

MATR.NR.

15 c Frederiksberg

BELIGGENHED

Godthåbsvej 74,
Duevej 4-28,
2000 Frederiksberg

KOMMUNE

Frederiksberg

EJENDOMSTYPE

Etageejendom til beboelse og erhverv

EJER

A/B Duegården

BESIGTIGELSE

Fredag, den 12. februar 2010, kl. 10.00.

Mandag, den 8/2 2010, forud for besigtigelsen havde vi en telefonisk samtale
med foreningens formand, Aksel Walløe Hansen, som orienterede om ejen-
dømmens generelle forhold, samt gennemførte forbedringsarbejder (se "oplys-
ninger").

Vicevært Bekim var til stede ved besigtigelsen og orienterede ligeledes om
generelle forhold, samt gennemførte forbedringsarbejder.

Ejendommen er tidligere besigtiget i 2007, 2008, 2009.

BYGGEÅR

Bygning 2: 1943

DOKUMENTER	Vi har modtaget i fotokopi: BBR-ejermeddelelse af 16/04-2007, forsikringspolice af 14/03-2009, ejendomsskattebillet 2010, ejendomsvurdering 2008, regnskab 2008.
OPLYSNINGER	Ifølge generalforsamlingsbeslutning fra 2007 er der opstillet en renoverings- og forbedringsplan indenfor en beløbsramme på kr. 15 mill., som væsentligst angår betonrenovering. Beslutningen svarer til de oplysninger/forudsætninger, som vi anførte i vor vurdering i 2007.
	En del af disse renoverings- og forbedringsarbejder blev udført i 2008 (jf. vor vurderingsrapport fra primo 2009), og ifølge oplysninger fra foreningens formand og vicevært er planens øvrige arbejder udført i 2009. Den tidligere anførte forudsætning er herefter bortfaldet.
	Administrator har i 2009 oplyst følgende vedrørende erhvervslejen med hhv Netto og tandlægerne. Lejeindtægt fra Netto udgør ca. kr. 1.455.000 årligt. Lejeindtægt fra tandlægerne vil udgøre kr. 326.000 årligt. I begge aftaler pristalsreguleres lejen.
EJENDOMSVÆRDI	Pr. 01/10 2008: kr. 384.000.000, heraf grundværdi kr. 70.210.800.
EJENDOMSSKAT	2010, total incl. afgifter: ca. kr. 1.056.815,80.
GRUNDAREAL	10638 m2.
ETAGEAREALER	<p>Bygning 1:</p> <p>Bebygget areal: 853 m2</p> <p>Bygningsareal: 3170 m2</p> <p>Boligareal: 2160 m2</p> <p>Kælderareal: 853 m2</p> <p>Erhvervsareal: 2326 m2</p> <p>Bygning 2:</p> <p>Bebygget areal: 3160 m2</p> <p>Bygningsareal: 18960 m2</p> <p>Boligareal: 17563 m2</p> <p>Udnyttet tagetage: 2682 m2</p> <p>Kælderareal: 1050 m2</p> <p>I alt:</p> <p>Bebygget areal: 4013 m2</p> <p>Bygningsareal: 22130 m2</p> <p>Boligareal: 19723 m2</p> <p>Udnyttet tagetage: 2682 m2</p> <p>Kælderareal: 1903 m2</p> <p>Erhvervsareal: 2326 m2</p> <p>Ifølge BBR-ejermeddelelse.</p>
BYGGEÅR	Bygning 1: 1964 Bygning 2: 1963

BENYTTELSE

183 lejligheder til beboelse,
2 lejligheder til erhverv
1 butikslokale i gadeplan

ZONE

Byzone

VARMEANLÆG

Fjernvarme

FORSIKRING

Police nr. 663 348 314 9 med Codan omfatter:

Bygningsbrand, anden bygningsskade, glas, sanitet, kortslutning, løsøre i fælleslokaler, rørskaade, svamp, insekter, husejeransvar, retshjælp, bestyrelsesansvar.

BESKRIVELSE

Byejendom, bestående af 2 adskilte bygninger, som dog er sammenhængende via en ét-plans portbygning. Ejendommen, som er opført i 1963/4, anvendes til beboelse og erhverv. Central beliggenhed, delvis mod handeleggade og trafikforbindelser og delvis mod villakvarter.

Hjørneejendom, på hjørnet af Godthåbsvej og Duevej, sammenhængende med naboejendommen på Godthåbsvej. Ejendommen er opført i gule sten med fladt tag, belagt med tagpap. Mørke vinduesrammer og indgangspartier i glas.

Der er 14 opgange, alle med gennemgang fra gaden til gårdsiden. Støbte trin med terazzobelægning. Pæne lys-malede vægge. Elevatorer i alle opgange. Hoveddørene er aflåste og forsynede med dørtelefoner med kamera.

I bygning 1, mod Godthåbsvej, er stueetagen anvendt til butikserhverv. Svalgange mod gårdsiden. Endelejlighederne har altan mod Godthåbsvej. Bygningen er opført til 5.sal og har fuld kælder, som anvendes til lager for butikserhvervet, samt almindelige pulterrum.

I bygning 2, mod Duevej, er stueetagen anvendt til garager, almindelige pulterrum, samt fællesvaskerier. Lejlighederne har nyrenoverede altaner mod gaden. Bygningen er opført til 6.sal, idet tagetagen er udnyttet til store tagboliger. Delvis kælder, som anvendes til fjernvarmcentral samt cykelkælder.

Indvendige postkasser i alle opgange.

Boligarealet, i alt 19.723 m², fordeler sig på 183 lejligheder:

1	1-værelses lejlighed	
39	2-værelses lejligheder	572.000
35	3-værelses lejligheder	171.000
65	4-værelses lejligheder	1.823.000
25	5-værelses lejligheder	400.000
5	6-værelses lejligheder	290.000
13	7-værelses lejligheder	3.252.000

Erhvervsarealet, i alt 2326 m², fordeler sig på:

1	butikslokale	1255 m ²
1	kælderlokale	805 m ²
2	erhvervslejligheder	266 m ²

Ét-plans portbygningen indeholder lagerrum, vaskeri, samt ejendomskontor.

Bredt aflangt gårdareal langs Duevej, nydeligt indrettet med P-pladser, carporte, legeplads, 2 overdækkede cykelskure, samt opholdssteder. 2 aflåste porte.

Opvarmning ved fjernvarme. Fjernstyrede varmemålere. Termovinduer overalt.

Generelt indtryk: Særdeles nydelig og velordnet stor ejendom med tiltalende gård-område.

FORUDSÆTNINGER Til grund for prisfastsættelsen er følgende forudsætninger gældende:

1. At ejendommen er vurderet til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jvf Lov om Andelsboligforeninger mm. §5.
2. I medfør af ovenstående – At eventuelle indestående prioriteter ikke påvirker den kontante handelsværdi, og som sådan ikke er anført eller medtaget i nærværende vurdering.
Ved opgørelse af foreningens formue skal eventuel indestående prioritetsgæld opgøres til kursværdi.
3. I medfør af ovenstående – At nærværende vurdering ikke indeholder prioriteringsforslag.

RENTABILITET

Anslået lejeindtægt,	
Anslået leje for beboelsesdel	9.861.000
Anslået leje for erhvervsdel	1.781.000
Anslået lejeindtægt, garager, carporte, scootergarager, p-pladser	400.000
Samlet anslået leje	<u>11.989.000</u>

Anslåede driftsudgifter, jf. regnskab 2008	
Vicevært/Rengøring	572.000
Forsikring	171.000
Ejendomsskat, renovation, vand, el,	1.825.000
Vedligeholdelse efter renoverings-projekt	400.000
Administration, revision, varmeregnskab	290.000
Samlede anslåede driftsudgifter	<u>3.258.000</u>

Reglerne om omkostningsbestemt leje er iagttaget og i den forbindelse er en omkostningsbestemt leje, som skønnes at være gældende, såfremt ejendommen i dag havde status som udlejningsejendom, forsøgt konstrueret. Boliglejen er beregnet til kr. 500,00 pr. m². Vedr. erhvervslejen; se "oplysninger"

VURDERING AF HANDELSVÆRDI

På grundlag af de foreliggende oplysninger, forudsætninger, besigtigelse samt diverse beregninger, fastsætter vi ejendommens handelsværdi til at være:

Kontant kr. 493.000.000,00

skriver kroner firehundredenititre millioner 00/100

SUPPLERENDE OPLYSNINGER

Idet vurderingens formål udelukkende er en fastsættelse af den kontante handelsværdi i henhold til Lov om Andelsboligforeninger, indgår salgsoptilling og provenuberegning ikke som bilag til vurderingen. Ejendommens eventuelle indestående panthæftelser fremgår ikke af vurderingen, idet disse er uden indflydelse på en kontant værdifastsættelse.

Fastsættelsen af handelsværdien er baseret på ejendommens beliggenhed, stand, udlejningsforhold, udlejningsmuligheder, renteniveau, samt ejendommens rentabilitet som udlejningsejendom, idet afkast for en erhverver forventes at udgøre ca. 2%. Disse forhold er udsat for konstante påvirkninger og bevægelser, men handelsværdien er fastsat, efter bedste overbevisning, med iagttagelse af nuværende forhold.

Som udgangspunkt vil vurderingen i 2010 være en anelse negativt berørt i forhold til 2009, men omvendt anser vi, at de pristalsregulerede erhvervslejekontrakter berører vurderingen i en tilsvarende positiv retning. Vurderingen i 2010 svarer således til vurderingen i 2009.

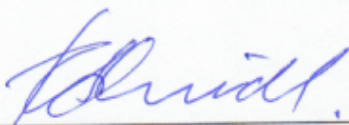
Vurderingsforretningen er udført efter bedste skøn og overbevisning. Vi erklærer, ikke at have andre interesser i sagen end denne vurdering.

Vurderingen, der ikke uden vor skriftlige tilladelse må benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet, hverken helt eller delvist, er udfærdiget i 3 eksemplarer

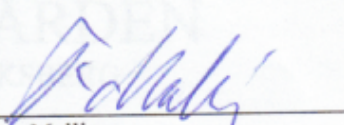
TILSENDT

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms kanal 18
1220 København K

Kastrup, den 24. februar 2010



Richard Schmidt
Statsaut. Ejendomsmægler
Fuglebækvej 1B
2770 Kastrup
Tlf. 40 72 49 87



Finn Malling
Statsaut. Ejendomsmægler
Valuar
Toftegårds Alle 28
2500 Valby
(som ansvarlig valuar)