

Den 2. januar 2018

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo indkalder herved til ekstraordinær generalforsamling, der afholdes

torsdag den 18. januar 2018 kl. 19.00

i Sankt Johannes Kirke, Blegdamsvej 1B, lille sal, 2200 København N, med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag fra bestyrelsen om ny andelspris.

Foreningen har modtaget en ny valuarvurdering fra andelsboligforeningens sædvanlige valuar. Ejendommen er nu vurderet til kr. 82.900.000, svarende til kr. 1.400.000 mere end den hidtidige vurdering.

Bestyrelsen foreslår, at forøgelsen skal komme andelshaverne tilgode, således at andelsprisen foreslås forhøjet fra 8,5733 x indskuddet til kr. 9,1342 x indskuddet.

Der kan opstilles følgende beregning (som er udarbejdet ud fra tallene fra 2016-årsrapporten, da 2017-årsrapporten endnu ikke er udarbejdet):

Egenkapital	kr. 10.013.364
Tilbageført bogført værdi af ejendom	kr. - 67.763.907
Valuarvurdering af 19. november 2017	kr. 82.900.000
Tilbageført bogført værdi af prioritetsgæld	kr. 58.240.484
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	<u>kr. - 60.595.381</u>
	<u>kr. 22.794.560</u>

$$22.794.560 : 2.495.000 = \underline{9,1342}$$

Som **bilag 1** vedhæftes den nye vurdering.

Bestyrelsen opfordrer til at medlemmer, der er forhindret i at møde på generalforsamlingen, afgiver fuldmagt til ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver. **En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.**

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

--- ✂ -----

F U L D M A G T

Undertegnede andelshaver i A/B Udenbys Klædebo befuldmægtiger hermed:

Navn : _____

Lejl. nr./adresse : _____

der er (sæt kryds) ☐ ægtefælle,
☐ myndig husstandsmedlem eller
☐ anden andelshaver

til at møde på mine vegne og afgive stemme på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 18. januar 2018

København, den

Underskrift : _____

navn (blokbogstaver) : _____

Lejl.nr./adresse : _____

En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.



WIBORG + PARTNERE
EJENDOMSMEGLERE & VALUERE, CIVILØKONOMER

Bilag 1

Ryvangen, den 19. november 2017
Sagsnr. 600178

VURDERINGSRAPPORT

over

Andelsboligforeningen

Nørre Allé 13 – 13H, 2200 København N

**Vurdering i henhold til lov om Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber § 5 stk. 2,
litra b – det vil sige opgørelse af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom.**

**Vurdering som udlejningsejendom med 70 beboelseslejemål
samt 2 erhvervslejemål**

til kontant Kr. 82.900.000

svarende til kr. 20.439 pr. etagekvadratmeter incl. grund

WIBORG + PARTNERE APS
SCHERFIGSVEJ 1
2100 KØBENHAVN Ø
TLF.: +45 70 22 82 52

WIBORG@WIBORG-PARTNERE.DK
WWW.WIBORG-PARTNERE.DK
CVR. NR. 26 75 66 77
ADM. PARTNER: ERIK WIBORG

1. Indledning

- 1.1 **Sagsnr.** 600178
- 1.2 **Sagsansvarlig** Erik Wiborg, ejendomsmægler & valuar, MDE
- 1.3 **Ejerforhold** A/B Nørre Allé 13 – 13H
- 1.4 **Rekvirent** A/B Nørre Allé 13 – 13H
v/ Bestyrelsen
c/o hr. Peter Bye Andersen
Nørre Allé 13A 2 th
2200 København N
- 1.5 **Administrator** Skovgaard Alsig Advokater
Overgaden neden Vandet 9A 3 th
1414 København K
Att. Advokatsekretær Helena Theter
- 1.6 **Formål / Besigtigelse** På Deres foranledning skal vi ved nærværende meddele Dem vor vurdering af ovennævnte ejendoms markedsværdi pr. november 2017, i fri handel ved salg til uafhængig tredjemand inden for en tids-horisont på 6 måneder fra dato.
- Ejendommen er besigtiget den 10. november 2017 af Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere ApS, hvor hr. Peter Bye Andersen fra andelsboligforeningens bestyrelse viste rundt.

2. Tema for vurdering

Vurderingen er udfærdiget i henhold til lov om Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber § 5 stk. 2, litra b – ***det vil sige opgørelse af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom.***

Vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen.

Vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang.

Ejendommen vurderes som den er og med fælles forbedringer på hovedejendommen, der ved drift af ejendommen som en udlejningsejendom vil kunne opnå forbedringsforhøjelse for.

Individuelle forbedringer foretaget og betalt af den enkelte andelshaver hvor andelshaveren kan forlange særskilt betaling for i forbindelse med salg af andelen, og beløbet bør derfor ikke medtages i foreningens regnskab er ikke medtaget i ejendommens markedsværdi.

Vurdering af ejendomme er ikke en "faktuel viden-skab" men et skøn baseret på kombination af undersøgelser, markedskendskab, beregninger og en sammenvejning af en række mere eller mindre konkrete faktorer, der ikke umiddelbart kan opgøres mere præcist. Skøn betyder, at en måling ikke er entydig eller eksakt, men er vurderingsmandens rimelige og velunderbyggede skøn, som en tilnærmet værdi for en ejendom / lejemål som følge af mangel på en præcis målemetode.

Herudover er vurderingen baseret på en rentefod på 1,85 % p.a. Rentefoden på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsforholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom som den her omhandlede, og dels på baggrund af renten i samfundet ved langsigtede, alternative investeringer, herunder obligationsrenten sammenholdt med den internationale markedsrente hvor USA er toneangivende.

Det skal bemærkes, at investorer til boligudlejnings-ejendomme er villige til at købe ejendomme til et lavt afkast, idet bemærkes at det potentiale der er i ejendommen kan opgøres til et niveau på ca. ½ % hvilket tal skal tillægges forrentnings faktoren før det bliver sammenligneligt med markedets lange obligations-rente.

Rentemarkedet i såvel Danmark som internationalt har været meget svingende og turbulent på grund af finanskrisen dette har rettet sig i de seneste år, men det kan ikke udelukkes at obligationsrenten vil begynde at stige.

I øjeblikket tilpasser markedet for boligejendomme sig de ændrede forhold med få ledige lejligheder, varierende inflation, lav arbejdsløshed, lav rente og ændringer i købekraften.

For dansk økonomis vedkommende ser det ud til at briternes beslutning om at forlade det europæiske fællesskab vil resultere i en lidt lavere vækst end det var forventet. Dog mener økonomer fortsat, at der er adskillige tegn på optimisme for 2018. Det forventes at boligprisernes relativt høje niveau kan fastholdes, ligesom det er opfattelsen at faldet i ledigheden vil fortsætte i 2017. Prisene på lejligheder i de store byer er steget mærkbart i løbet af de seneste år. Det forventes at der sker en stabilisering og at priserne kun vil stige beskedent i 2017-2018.

Finanskrisens boligboble hæmmer fortsat dansk økonomi og dens følger medførte en økonomisk stramning hvorved det blev vanskeligere at opnå lånefinansiering.

I markedet efterspørges såvel de mindre boliger og de noget større familieboliger. Den yngre generation er pladskrævende og ønsker plads til børn så der er rum til, at de kan udfolde sig. De fleste lejligheder er dagens marked blevet nemt omsættelige.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, afledt af investorenes forventninger til udviklingen i obligationsrenten, inflationen, byggeomkostningerne, skatte- og lejeregler mv., men markedsværdien er fastsat efter vor bedste overbevisning som værende realistiske under de nugældende markedsforshold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Vurderingen er foretaget ud fra vort indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme og i øvrigt efter vort bedste skøn og overbevisning.

3. Forudsætninger

3.1 Ejendommen

Det forudsættes, at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet og at ejendommen ikke er miljøbelastet.

Vurderingen er jf. gældende landsretsdom foretaget under forudsætning af, at der vil være en disponibel lejlighed i ejendommen til køber. Ejendommens størrelse giver ingen merværdi for 1 ledig lejlighed.

Som anført skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom, hvilket vil sige i udlejet stand.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje skal derfor iagttages – og vi har i den forbindelse forsøgt at konstruere den omkostningsbestemte leje, der skønnes at være gældende, såfremt ejendommen i dag havde status som udlejningsejendom.

Det skal bemærkes, at den anslåede leje udelukkende skal ses som en indikation for den leje der vil kunne godkendes for ejendommen, herunder det forhold, at en ændring i denne leje ikke nødvendigvis vil medføre en ændring i markedsværdien for ejendommen.

Med baggrund i oplyste driftsudgifter, herunder erfaringsgrundlag for tilsvarende ejendomme samt anslåede forbedringsforhøjelser efter 15. almindelige vurdering pr. 01.04.1973, har vi anslået huslejen.

Det skal bemærkes at lejen for gennemgribende moderniserede lejemål kan fastsættes efter bestemmelserne i Boligreguleringslovens § 5 stk. 2, og for ny etablerede lejligheder kan lejens størrelse fastsættes som markedsleje.

Det forudsættes ligeledes:

at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklARATIONER mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst.

at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen.

at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig.

at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet.

at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses eller forbedringsarbejder, udover de allerede skønnede.

at der ved ejerskifte kan tegnes en sædvanlig bygningsforsikring incl. svamp og insekt dækning til en normal præmie.

at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet. Der henvises i denne forbindelse til oplysninger om jordforurening fra Region Hovedstaden af 17.08.2011, hvoraf fremgår at regionen har kendskab til at der kan have foregået forurenende aktiviteter på ejendommen se bilag nr. 3.

3.2 Økonomi

Ejendommen skal i enhver henseende være gældfri, således at eventuelle lån og gæld til vand, vej og kloak, fællesudgifter m.v. i forbindelse med et salg af ejendommen enten indfries af sælger eller overtages af køber - alt afhængig af salgsvilkårene i øvrigt. Ejendommen forudsættes solgt på kontantbasis. Det forudsættes, at depositum og indestående på vedligeholdelseskonti medtages over refusionsopgørelsen i forbindelse med et salg af ejendommen som fuldt udlejet boligudlejningsejendom.

3.3 Referenceejendomme

Markedet for salg af investeringsejendomme, har været på lavt blus i flere år, dette har ændret sig i 2015-17 hvor der på ny har været et øget antal handler i det "fri marked mellem uafhængige parter, der handler uden nogen form for tvang".

Der er i februar 2016 solgt en blandet bolig og erhvervsejendom i Rigensgade til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 17.057.

I juni 2016 er der solgt en blandet bolig og erhvervsejendom på Nørrebrogade til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 19.657.

Der er ligeledes i januar 2017 solgt en boligudlej-

ningsejendom i Husumgade til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 19.037.

I Nordre Frihavnsgade på Østerbro er der i april 2017 solgt 2 boligudlejningsejendomme med erhverv i stueetagen til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på hhv. kr. 20.270 og kr. 20.415.

I maj 2017 er der solgt en ren boligudlejningsejendom på Ahlmanns Allé i Hellerup til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 20.478.

4. Beliggenhed

4.1	Matr. nr.:	1170 Udenbys Klædebo Kvarter, København
4.2	Ejendomsnr.:	407063 i kommune 101 (København)
4.3	Postadresse:	Nørre Allé 13 – 13H , 2200 København N
4.4	Kommune:	København
4.5	Region:	Hovedstaden

5. Den almindelige offentlige vurdering

Pr. 1. oktober 2016

Offentlig vurdering	kr.	67.000.000
heraf grundværdi	kr.	5.356.800

6. Kontantvurdering

Kontantpris	:	kr.	82.900.000
Skriver kroner	:	Toogfirsmillionerhundredetusinde 00/100	

7. Anvendelse

7.1 Nuværende:

Andelsboligforening 70 beboelseslejemål samt 2 erhvervslejemål. De lejligheder som bebos af andelshavere, skal ved et evt. salg af ejendommen, tilbydes fortsat brugsret som lejere. Det forudsættes, at lejemålene med de tidligere andelshavere betragtes som nyetablerede lejeforhold, hvilket bl.a. betyder, at de tidligere andelshavere kan afkræves depositum, og at lejelovens alm. Bestemmelser kommer til anvendelse.

Lejlighedsstørrelserne varierer fra ca. 41 m² og op til 106 m².

7.2 Ejendommen:

Der skønnes ikke at være udvidelsesmuligheder på ejendommen, bortset fra en evt. alternativ udnyttelse af tagetagen.

7.3 Bevaringsværdi:

Ejendommen Nørre Allé 13 – 13D er registreret med bevaringsværdi 4 ejendommen Nørre Allé 13E – 13G og er registreret med bevaringsværdi 5 i SAVE registreret (bygninger med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags, jf. Kulturarvstyrelsen.

8. Arealforhold

Grundareal i alt	1.197 m²	ifølge tingbogsattest
heraf vej	0 m²	
Bebygget areal	906 m²	ifølge BBR-meddelelse af 01.11.2017
Samlet bygningsareal	4.716 m²	ifølge BBR-meddelelse af 01.11.2017
Boligareal	3.813 m²	ifølge BBR-meddelelse af 01.11.2017
Erhvervsareal	243 m²	ifølge BBR-meddelelse af 01.11.2017
Kælderareal	906 m²	ifølge BBR-meddelelse af 01.11.2017

I henhold til byggelovgivningen kræves i dag ikke en tilladelse fra byggemyndighederne for at fjerne indvendige vægge i en beboelseslejlighed, der er mindre end 150 m², under forudsætning af, at der er tale om ikke bærende vægge.

Ændringen i bygningsreglementet pr. 1. januar 2013 betyder, at der ikke længere skal søges tilladelse til nedsænkning af lofter, blænding af døre og nedrivning af lette vægge, de nye regler gælder selv om arbejderne er udført før 1. januar 2013.

Såfremt der i en lejlighed fjernes ikke bærende vægge og antallet af beboelsesrum dermed ændres i forhold til det, der er registreret i BBR-registeret, påhviler det ejeren / administrator at indberette det korrekte antal rum til kommunens BBR-register.

9. Generel beskrivelse

9.1 Opførelsesår:

1879, ifølge BBR-meddelelser af 01.11.2017.

9.2 Generel beskrivelse:

Ejendommen er en beliggende i etageboligområdet mellem De Gamles By, Panum og Sct. Hans Torv med gode indkøbsmuligheder og en god infrastruktur med busforbindelser. Der er fra ejendommen ikke langt til det grønne område Fælledparken.

Lige overfor ejendommen ligger parkeringsanlæg Nørre Allé.

Som et led i den udførte byfornyelse blev den del af bygningen der var benævnt Nørre Allé 13H nedrevet.

Bebyggelsen består af 2 bygninger som begge er opført i 5 etager excl. tagetage og kælder. Bygningerne fremstår mod gadesiden i gule mursten og mod gårdsiden i pudsede mursten. Underfacaden er malet i en lys farve mens der fra 1. sal og oppefter er malet i mørk orangegul farve. Taget er belagt med eternitskifer. Der er fast undertag.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme som blev installeret i 1995.

I 1996 blev der indrettet fælles beboervaskerier samt 5 fælles bade i kældrene for de lejligheder der ikke har eget bad i lejligheden.

Der blev i perioden 1999-2001 etableret termovinduer og udskiftet tag incl. isolering af kviste.

Gården til Nørre Allé 13 – 13D er af Københavns Kommune certificeret som rottefri gård.

Der er dørringeanlæg ved opgangsdøre og vinduerne i ejendommen er med termoruder.

Samtlige lejligheder har toilet og 34 af lejlighederne har eget bad, mens de øvrige lejligheder kan anvende de fælles bedefaciliteter i ejendommenes kældre.

Hovedtrapperne har linoleumsbelægning.

2 fælles Miele beboervaskerier hver med 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler.

Vi har tidligere foretaget indvendig besigtigelse af lejlighederne Nørre Allé 13 B 2 th og 13 F stuen.

Der er foretaget indvendig besigtigelse af lejlighederne Nørre Allé 13 A 2 th, 13 E 3 th og 13 E 4 th. Herudover har vi besigtiget loftet, kælder, fælles bade, fælles beboervaskerier samt udenomsarealerne.

En gennemgribende istandsættelse af ejendommens køkkentrapper er tiltrængt.

Det skønnes at almindelige vedligeholdelsesarbejder, kan afholdes indenfor rammerne af det beløb på kr. 100,00 pr. etagekvadratmeter der i rentabiliteten er afsat til udvendig vedligeholdelse.

Fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Anvendelse har bygningsinspektør Silje Aniella Auresø i et notat anført at der ikke må henstilles effekter af nogen art i trapper og opgange, der oprindeligt er indrettet og godkendt som adgangsveje og flugtveje.

Trapper og fællesarealer er indrettet til flugtveje og må derfor kun benyttes til trafik. Det betyder, at trappen skal kunne passeres i sin fulde bredde og ikke må formindskes af installationer, inventar eller oplag af nogen art.

Ved overtrædelse af disse bestemmelser, kan Teknik- og Miljøforvaltningen meddele et påbud jf. §§ 16 og 17 samt § 2 stk. 1 litra c i Byggeloven (lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998 med senere ændringer.) Overtrædelse vil være strafbart efter § 30 i Byggeloven.

Barnevogne, cykler, indbo, affald, sko, hylder og lignende må stilles i særlige rum i kælderen, i skure i gården eller i egen lejlighed.

I henhold til bestemmelserne i Lov om brandsikring af etageboligbygninger gælder følgende forskrifter:

Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper med tilhørende forrum og gange samt adgang hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel.

Arealerne, trapperne og gangene med videre skal stedse holdes ryddelige.

De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler og barnevogne mm. eller til oplagring af varer og affald mm., der kan befordre en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand.

Øvrige fællesrum, der ikke holdes aflåst, skal holdes ryddelige på tilsvarende måde.

Pulter- og lagerrum, der hører til de enkelte bolig- og erhvervsenheder, skal holdes forsvarligt aflåst. Ejeren skal sørge for, at sådanne rum tømmes ved beboerskifte.

Ejeren skal ved opslag eller lignende gøre beboere bekendte med ordensforskrifternes sigte og indhold.

Overtrædelse af et påbud er strafbart efter § 30 stk. 1 litra c i byggeloven (lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. Juni 1998).

Nederst i de hovedtrappeopgangene er der etableret postkasseanlæg, der opfylder bestemmelserne i postloven.

9.3 Oplysning om vejnavne:

Nørre Allé er forbindelsesvej mellem Vibenshus Runddel og Nørrebro / Nørreport kendt i al fald siden slutningen af 1600-tallet. Selve navnet kendes i al fald siden 1810 Nørre Allé. Navnet sigter til, at alléen giver forbindelse fra Vibenshus Runddel til Nørrebro og Nørreport, ligesom tilsvarende Øster Allé fra Vibenshus Runddel fører til Østerbro og Østerport.

10. Offentlige forhold og planer

10.1 Zonestatus :

Byzone

10.2 Offentlige forhold :

Vi har ikke undersøgt ejendommen for eventuel forurening eller forureningsproblematik. Vi har efter aftale ikke indsendt "Forespørgsel om ejendomsoplysninger" til Københavns kommune og forespurgt om kommunens planer vedrørende eventuelle fremtidige anlægsarbejder, der kan berøre ejendommen fysisk og økonomisk. Vi har efter aftale ikke forespurgt hvorvidt ejendommen er kortlagt som forurenede i henhold til Lov om forurenede jord. Vi forudsætter at en besvarelse ikke giver anledning til bemærkninger.

Vi har ikke foretaget en undersøgelse af jordbundens bæreevne eller beskaffenhed og det forudsættes, at der ikke opstår eventuelle problemer i relation hertil.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

10.3 Offentlige planer :

Ejendommen er omfattet af rammebestemmelserne i Københavns Kommuneplan.

Endvidere er ejendommen omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 371.

10.4 Brandmæssige forhold :

Ejendommen forudsættes brandsikret i henhold til gældende regler.

10.5 Energimærke og energiplan :

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i "Lov om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger" – og dermed omfattet af lovpligtigt tilsyn ved salg.

Der henvises til bestemmelserne i lovbekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger.

Fristen for udlevering af energimærkning ved salg af en andelsbolig i en andelsboligforening træder først i kraft 1. juli 2009.

Der er udarbejdet 16.08.2011 udarbejdet energimær-

ke for ejendommen. Ejendommen har opnået energimærke D.

Energimærkets gyldighed er forlænget til 16.08.2021 jf. bekendtgørelse fra Energistyrelsen af 4. september 2017 hvoraf fremgår at samtlige energimærker, der var gyldige den 4. september 2017 nu er gyldige i 10 år fra udstedelsesdagen.

10.6 Vand og spildevand :

I de næste mange år vil der i kommunen blive udført omfattende projekter omkring regnvand og klimatilpasningsprojekter, der kræver store investeringer. Mange steder er der et slidt og utidssvarende kloaksystem. Konsekvenserne har været tydelige de mange gange, hvor det har regnet meget. Omfattende investeringsprojekter koster rigtig mange penge, og ny lovgivning og ændrede regler for forsyningsselskaberne i Danmark betyder, at vandforsyningsselskaberne bliver nødt til at hente flere penge direkte hos kunderne for at kunne finansiere disse store anlægsprojekter.

10.7 Supercykelstier :

Igennem de seneste år er hovedstadsregionen blevet begunstiget med i alt 8 supercykelstier. I Region Hovedstaden er det hver 3. borger som i dag vælger at anvende cyklen når de skal rundt i området. Det forventes at dette antal vil blive mærkbart forøget efter at der i maj 2017 blev indviet flere nye cykelruter som er et led i samarbejde mellem 23 kommuner og Vejdirektoratet. Det forventes at de nye supercykelstier vil medføre 1½ - 2 millioner flere cykelture om året. Det samlede supercykelsti-net er på 167 km. Farumruten som åbnede i 2013 har gennem årene haft en stigning på 61% og Albertslundruten har haft en stigning på 34%. Der er planlagt fire nye ruter som ventes at åbne i 2018 og det endelige mål er, at der i alt kommer 28 ruter på samlet 500 km.

11. Nyttige oplysninger

11.1 Hold fugten væk :

Daglig udluftning med gennemtræk på 2 x 15 minutter hver dag.

Undgå at tørre tøj inden døre.

Fjern fugten – husk at bruge emhætten ved madlav-

ning og aftør vægge og gulv efter badet.

Hold øje med tegn på fugt, mug og skimmelsvampe – ses ofte som mørke pletter på vægge og i vinduernes nederste kanter.

11.2 Undgå skimmelsvamp :

Gå boligen efter for at finde årsagen til skimmel. Fungerer emhættens udsugning som den skal. Er der utætheder eller vandskader i lejligheden. Husk at lufte ud og holde fugten væk.

Hvis der er begyndende skimmelsvamp så rens fladen med et desinficerende rengøringsmiddel som Rodalon som findes både til indendørs og udendørs anvendelse. Lad det sidde i en ½ times tid, før det vaskes af.

12. Servitutter/Deklarationer

Ejendommen er i henhold til tingbogsattest af 16.11. 2017 ikke behæftet med byrder der skønnes at have negativ indflydelse på ejendommens værdi.

Under henvisning til ejendommens blad i tingbogen, er de på ejendommen tinglyste indestående lån ikke beregnet til hverken restværdi eller kontantværdi.

Efter det oplyste findes der ingen utinglyste byrder og rettigheder.

13. Forsikringsforhold

Forsikringsforhold:

Codan Forsikring, police nr. 900 188 2195.
Forsikringen er en bygningsforsikring incl. bygningsbrand, bygningsbeskadigelse med insekt- og svampedækning, kortslutning, husejeransvar, retshjælp, udvidet rørskade, glas samt bestyrelsesansvar.

Der henvises endvidere til evt. undtagelsesbestemmelser i forsikringsbetingelserne for forsikringen.

14. Øvrige oplysninger

14.1 Momsreguleringsforpligtelse :

Administrator oplyser at ejendommen, ikke er moms-registreret.

14.2 Bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond :

Ejendommen er omfattet af reglerne om bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond, for de udlejede lejemål i ejendommen.

Satserne for 2018 er jf. Grundejernes Investeringsfond til udvendig vedligeholdelse jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18 B, at der skal afsættes kr. 144,00 pr. etagekvadratmeter, og til indvendig vedligeholdelse jf. Lejelovens § 22 skal der afsættes kr. 45,00 pr. etagekvadratmeter.

15. Dokumentation

Til brug for vurderingen har vi modtaget, rekvireret og gennemgået følgende dokumenter:

- Københavns Kommuneplan
- Lokalplan nr 371
- Regional udviklingsplan, region Hovedstaden
- SAVE-registrering
- Tingbogsattest af 16.11.2017
- Ejendomsskattebillet 2017
- Årsregning vand 02.01.2016 – 01.01.2017
- Årsregning el 10.10.2015 – 13.11.2016
- Årsregning fjernvarme 02.11.2014 – 01.11.2015
- Ejendomsvurdering pr. 01.10.2016
- BBR-meddelelse af 01.11.2017
- Forsikringspolice Codan Forsikring af 24.09.2013
- Opkrævning forsikringspræmie pr. 01.11.2017
- Opkrævning gårdlaug pr. 01.10.2017
- Årsrapport 2016
- Driftsudgifter 01.01.2017 – 13.11.2017
- Vedtægter med ændringer af 06.09.2016
- Referat ordinær generalforsamling 07.06.2017
- Referat ekstraordinær generalforsamling 27.03.2017
- Beboerliste af 13.11.2017
- Restgældsoplysninger pr. 30.09.2017
- Energimærke af 16.08.2011
- Vedligeholdelsesbudget af 28.11.2013
- Skrivelser af 15.03.2016 til erhvervslejere om re-

gulering af lejen.
- Satser 2018, Grundejernes Investeringsfond

16. Underskrift

Vurderingen er udtryk for vore kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig, hvorfor der tages forbehold for at myndigheder og andre kan foretage en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen end den af os foretagne. Opmærksomheden henledes på, at vi ikke er ansvarlige for tab mv. som skyldes at myndigheder eller andre ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Undertegnede vurderingsmand erklærer herved, ikke at have personlig eller forretningsmæssig interesse i vurderingens udfald, og at jeg hermed opfylder bestemmelserne i retsplejelovens § 197.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i 1 eksemplar som beror på vort kontor. Rapporten er fremsendt som pdf fil sammen med tingbogsattest af 16.11.2017.

Med venlig hilsen



Erik Wiborg
Ejendomsmægler & Valuar, M.D.E.

Vurderingsrapporten må kopieres og omdeles til andelshaverne i ejendommen, men må i øvrigt ikke uden Wiborg + Partnere ApS' skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

17. Bilag

Bilag nr. 1
Bilag nr. 2

Rentabilitet
Fotos

Rentabilitetsanalyse

EJENDOMMEN ER BYFORNYET

Sagsnr : 600178
 Adresse : A/B Nørre Allé 13 - 13H
 Nørre Allé 13 - 13H
 2200 København N

Offentlig ejendomsværdi : 67.000.000
 Offentlig grundværdi : 5.356.800

Ejendomsvurdering 2016 pr. 1. oktober 2016

W+P 19-11-2017

Grundareal 1.197 m² heraf Vej 0 m²

Matr. Nr. 1170 Udenbys Klædebo Kvarter, København

LEJEBEREGNING :

	m ²	kr. / m ²	Total
70 lejemål, beboelse incl. forbedringer	3.813 x	750,00 = kr.	2.859.750
Erhvervsleje - skønnet lejeværdi	243 x	900,00 = kr.	218.700
Vaskeriindtægt	x	= kr.	27.900
	x	= kr.	

Ialt 4.056 m² kr. 3.106.350

Gennemsnit leje pr. kvm kr. 766

Vurderingspris pr. etagekvm (incl. grundareal) kr. 20.439

Markedspris pr. etagekvm (incl. grundareal) kr. 20.439

IALT LEJEINDTÆGT kr. 3.106.350

DRIFTSUDGIFTER :

* anslået

Ejendomsskatter 2017 (Grundskyld)	kr.	182.131
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	1.482
Renholdelse fortov	kr.	6.080
Dagrenovation- & Affaldsgebyr	kr.	136.212
Vand / Vandafledning / Måler / Statsafg. 4.743 m ³ a kr. 38,53	kr.	182.748
Electricitet	kr.	66.819
Forsikring	kr.	64.255
Vicevært / renholdelse mm.	*	kr. 100.000
Administration/Revision mv.	*	kr. 200.000
Løbende udvendig vedligeholdelse kr 100 x 4.056 m ²	kr.	405.600
Løbende indvendig vedligeholdelse kr 45 x 3.813 m ²	kr.	171.585
Gårdlaug	*	kr. 50.400
Varmeregnskab	*	kr. 5.000

IALT DRIFTSUDGIFTER kr. 1.572.312

OVERSKUD EJENDOM kr. 1.534.038

Vurderingssum

Sagsnr: 600178
 Adresse: A/B Nørre Allé 13 - 13H
 Nørre Allé 13 - 13H
 2200 København N

Vurderingssum ved varierende rentefod

W+P

19-11-2017

Vurderingssum ved	1,30%	rentefod	=	kr 118.002.929
Vurderingssum ved	1,35%	rentefod	=	kr 113.632.450
Vurderingssum ved	1,40%	rentefod	=	kr 109.574.149
Vurderingssum ved	1,45%	rentefod	=	kr 105.795.730
Vurderingssum ved	1,50%	rentefod	=	kr 102.269.205
Vurderingssum ved	1,55%	rentefod	=	kr 98.970.199
Vurderingssum ved	1,60%	rentefod	=	kr 95.877.380
Vurderingssum ved	1,65%	rentefod	=	kr 92.972.005
Vurderingssum ved	1,70%	rentefod	=	kr 90.237.534
Vurderingssum ved	1,75%	rentefod	=	kr 87.659.319
Vurderingssum ved	1,80%	rentefod	=	kr 85.224.338
Vurderingssum ved	1,85%	rentefod	=	kr 82.920.977
Vurderingssum ved	1,90%	rentefod	=	kr 80.738.846
Vurderingssum ved	1,95%	rentefod	=	kr 78.668.619
Vurderingssum ved	2,00%	rentefod	=	kr 76.701.904
Vurderingssum ved	2,05%	rentefod	=	kr 74.831.126
Vurderingssum ved	2,10%	rentefod	=	kr 73.049.432
Vurderingssum ved	2,15%	rentefod	=	kr 71.350.608
Vurderingssum ved	2,20%	rentefod	=	kr 69.729.004
Vurderingssum ved	2,25%	rentefod	=	kr 68.179.470
Vurderingssum ved	2,30%	rentefod	=	kr 66.697.308
Vurderingssum ved	2,35%	rentefod	=	kr 65.278.216
Vurderingssum ved	2,40%	rentefod	=	kr 63.918.253
Vurderingssum ved	2,45%	rentefod	=	kr 62.613.799
VURDERINGSSUM		1,85%	=	kr 82.920.977

Kontant salgspris

Kr. 82.900.000

Kr. 82.900.000

1,85%













