

Frasalg af tørreloft over nr. 12, 4.tv

Indhold

1	Projektbeskrivelse	1
2	Plan for projektet.....	2
3	Betingelser	3
4	Økonomi.....	4
5	Beslutningsoplæg	4
6	Bilag	5
6.1	Planoversigt	5
6.2	Mulig fordeling af indtægter ved frasalget	6
6.3	Ny nøgle over fordelingstal (overslag)	7
6.4	Vurdering fra Real Mæglerne Beier & Trane, Frederiksberg Allé 52	8
6.5	Vurdering fra Mette Lykken Bolig, Falkoner Allé 18.....	12

1 Projektbeskrivelse

Udvidelse af lejlighed med tørreloft

Carsten (nr. 12, 4.tv) kunne tænke sig at udvide sin lejlighed ved at lave en trappe i spisestuen (det værelse, hvor der er udgang til altanen), så der bliver adgang til tørreloftet, der ligger lige over lejligheden på 5. sal.

For den del af tørreloftet, som ligger ud mod gården, påtænker Carsten at fjerne gulvet, så der bliver højt til loftet i spisestuen.

Den anden del af tørreloftet – som ligger over stuen – vil Carsten gerne benytte til værelse. Loftshøjden er ikke stor nok til, at værelset kan godkendes til beboelse, hvilket vil sige, at rummet få status som "hems".

Man vil stadig kunne tørre tøj på loftet, da tørreloftet i den anden ende af loftet over nr. 12 ikke berøres.

Ligeledes forbliver pulterkamrene, der hører til hver enkelt lejlighed, uberørt.

Etablering af tagterrasse

Fra den nye 5. sal kan der etableres adgang til ejendommens tag. Her kan der laves en tagterrasse, som i givet fald skal holde sig indenfor tagarealet, der ligger over tørreloftet.

Tagterrassen vil ikke blive synlig fra gården eller fra Hostrupsvej.

Carsten spørger således foreningens medlemmer om tilladelse til to ting:

1. Udvidelse af lejlighed med tørreloft.
2. Etablering af tagterrasse.

I det følgende gennemgås projektet nærmere.

2 Plan for projektet

Her er en grov plan for projektet skitseret:

1. Udarbejdelse af købstilbud efter rådføring med administrator for ejerforeningen, advokat Torben Thomasen. *Det er dette dokument.*
2. Forhåndsgodkendelse på første ekstraordinære generalforsamling.
Hvis det bliver et "ja" på første generalforsamling, skal tingene formaliseres, som skitseret i punkterne 3 og 4 nedenfor, hvorefter formalia skal godkendes på anden ekstraordinære generalforsamling (punkt 5).
3. Projektet skal godkendes af kommunen. Herunder:
 - 3.1. Er alle regler opfyldt?
 - 3.2. Nabohøring.
4. Udfærdigelse af endelige og juridisk bindende papirer. Herunder:
 - 4.1. Ansvarsfordeling mht. vedligehold af tag.
 - 4.2. Nye fordelingstal for ejendommen. Der er foretaget et overslag herpå i bilag 6.3.
 - 4.3. Opdatering af foreningens vedtægter.
 - 4.4. Opdatering af ejerforhold (lejlighedskort for Carstens lejlighed).
 - 4.5. Evt. relaksation af pantebreve.
 - 4.6. Diverse andre papirsager.
5. Afstemning/accept på anden ekstraordinære generalforsamling af punkterne: 4.1, 4.2, 4.3.
6. Det egentlige projekt kan påbegyndes. Om alt går vel, påtænkes dette at ske i slutningen af 2008.

3 Betingelser

Følgende betingelser skal være opfyldt for projektets gennemførelse:

1. Det er omkostningsfrit for ejerforeningen: Alle udgifter afholdes af ansøger.
2. Al ansvar i forbindelse med projektet tilfalder ansøger.
3. Ejendommens facade ændres ikke. Det påtænkes dog at sætte ovenlysvinduer i det skrånende tagstykke ud mod gården. De udføres i mørke rammer, som falder i med tagets egen farve. Desuden bliver de knapt nok synlige fra gadeplan. Dette punkt skal i øvrigt efterleve kravene fra Frederiksberg Kommune.

4. Vedligeholdelse af taget:

Hvis fraslag af tørreloftet vedtages:

- 4.1. Øgede udgifter til vedligehold omkring nyetablerede tagvinduer (i forhold til et plant tag uden vinduer) påhviler ansøger. Vurderingen af merprisen foretages af uvildige fagfolk.

Hvis også etablering af tagterrasse vedtages:

- 4.2. Den del af taget, som ligger under tagterrassen, er svært tilgængelig. Fremtidigt vedligehold heraf påhviler ansøger.

De endelige regler for vedligeholdelse af taget skal, i samarbejde med advokat, udfærdiges i detaljer. Dette vil ske *efter* denne generalforsamling og *før* den senere generalforsamling.

5. Der opstilles en ny nøgle til fordeling af ejerforeningens fællesudgifter (se overslagsberegning heraf på bilag 6.3). Den endelige fordeling skal udfærdiges efter opmåling af stadslandinspektøren. Den forventes at ligge tæt op ad overslagsberegningerne.
6. De frasolgte fællesarealer skal via tinglysning tilknyttes ansøgers lejlighed.
7. Foreningens vedtægter ændres til at afspejle ovenstående.
8. Projektet skal være afsluttet senest 18 måneder fra den anden generalforsamling.
9. Projektet (og frasalget) gennemføres kun, såfremt der kan opnås diverse godkendelser fra offentlige myndigheder, og kun hvis bygningskonstruktionen mv. tillader det.

4 Økonomi

Tørreloft

To uafhængige, lokale ejendomsmæglere har vurderet markedsværdien af tørreloftet til ca. 3.000 kr. pr. m² (se bilag 6.4 og 6.5).

Carsten tilbyder 5.000 kr. pr. m². De ca. 40 m² (se bilag 6.1) beløber sig således til 200.000 kr. Det vil sige ca. 10.000 kr. pr. lejlighed¹ i ejerforeningen.

Tagterrasse

Taget har ikke på samme måde som tørreloftet en egentlig værdi – det skal jo i princippet blot holde regnen ude. Carsten tilbyder at betale 50.000 kr. for retten til at anlægge og benytte en tagterrasse, hvilket giver ca. 2.500 kr. pr. lejlighed¹ i ejerforeningen.

Samlet giver det således:

Frasalg af tørreloft	=	200.000 kr.
Ret til at benytte taget	=	<u>50.000 kr.</u>
I alt	=	<u>250.000 kr.</u>

Fordelt på 20 lejligheder giver det ca. 12.500 kr. pr. lejlighed¹ (skattefrit).

5 Beslutningsoplæg

Jævnfør planen (se afsnit 4) er dette den første af to ekstraordinære generalforsamlinger. På denne generalforsamling skal der stemmes om en forhåndsgodkendelse af projektet, som det er beskrevet her.

Givet at det bliver et "ja", skal formalia, juridiske papirer og nye vedtægter udfærdiges. Disse skal så godkendes på anden ekstraordinære generalforsamling.

Der er således ikke endeligt grønt lys for projektet inden den anden generalforsamling.

Altså:

Der skal på denne generalforsamling tages stilling til to forslag:

Forslag 1) Tørreloft

Vil generalforsamlingen forhåndsgodkende et frasalg af tørreloftet jf. nærværende beskrivelser og betingelser til en pris på 200.000 kr. (ca. 10.000 kr. pr. lejlighed)?

Forslag 2) Tagterrasse (betinget af et "ja" til forslag 1)

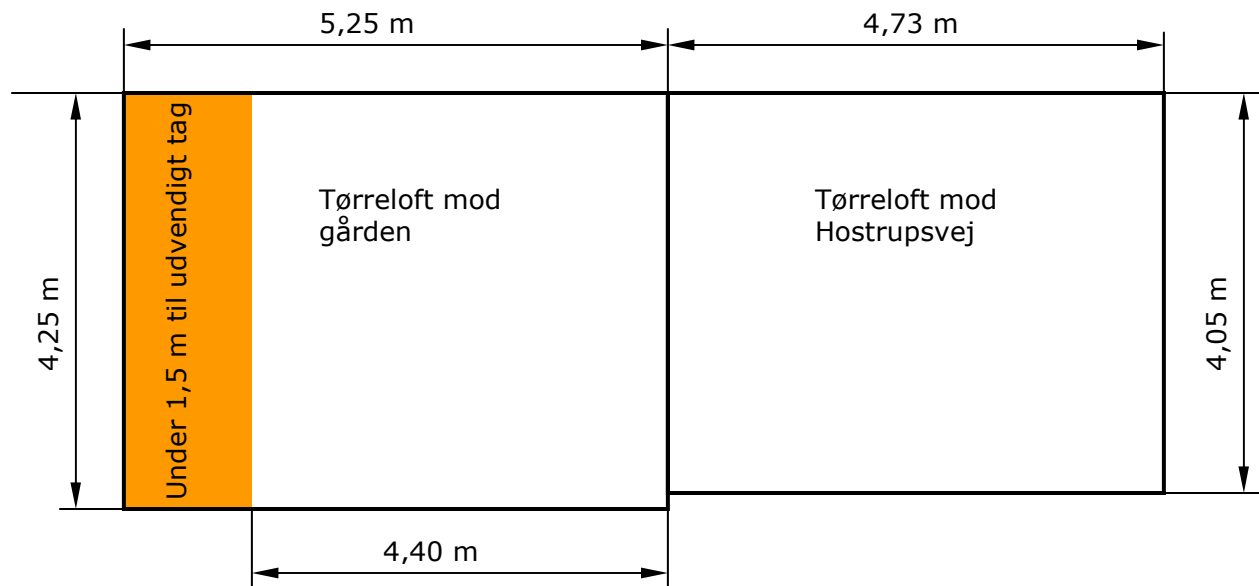
Vil generalforsamlingen forhåndsgodkende forslaget om anlæggelse af en tagterrasse jf. nærværende beskrivelser og betingelser til en pris på 50.000 kr. (ca. 2.500 kr. pr. lejlighed)?

Det understreges, at hvert enkelt forslag kun gennemføres, såfremt der kan opnås godkendelser fra offentlige myndigheder og under forudsætning af, at bygningskonstruktionen mv. tillader det.

¹ Indtægterne fra frasalget tilfalder i første omgang ejerforeningen. Beløbet kan så udloddes skattefrit mellem foreningens medlemmer efter fordelingstal (se bilag 6.2). Alternativt kan beløbet bruges til forbedringer eller noget helt tredje.

6 Bilag

6.1 Planoversigt



Udregning af boligareal²:

Tørreløft mod gården:	4,40 m * 4,25 m	= 18,70 m ²
Tørreløft mod Hostrupsvej:	4,73 m * 4,05 m	= 19,16 m ²
Total areal:		= 37,86 m ²
Afrundet:		= 40 m ²

² Ifølge BBR-opmålingsvejledning opgøres boligareal i tagetager som arealet målt i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til ydersiden af tagbeklædningen.

6.2 Mulig fordeling af indtægter ved frasalget

Hvis det besluttet at udlodde indtægterne fra salget til hver enkelt lejlighed, kommer tallene til at se således ud:

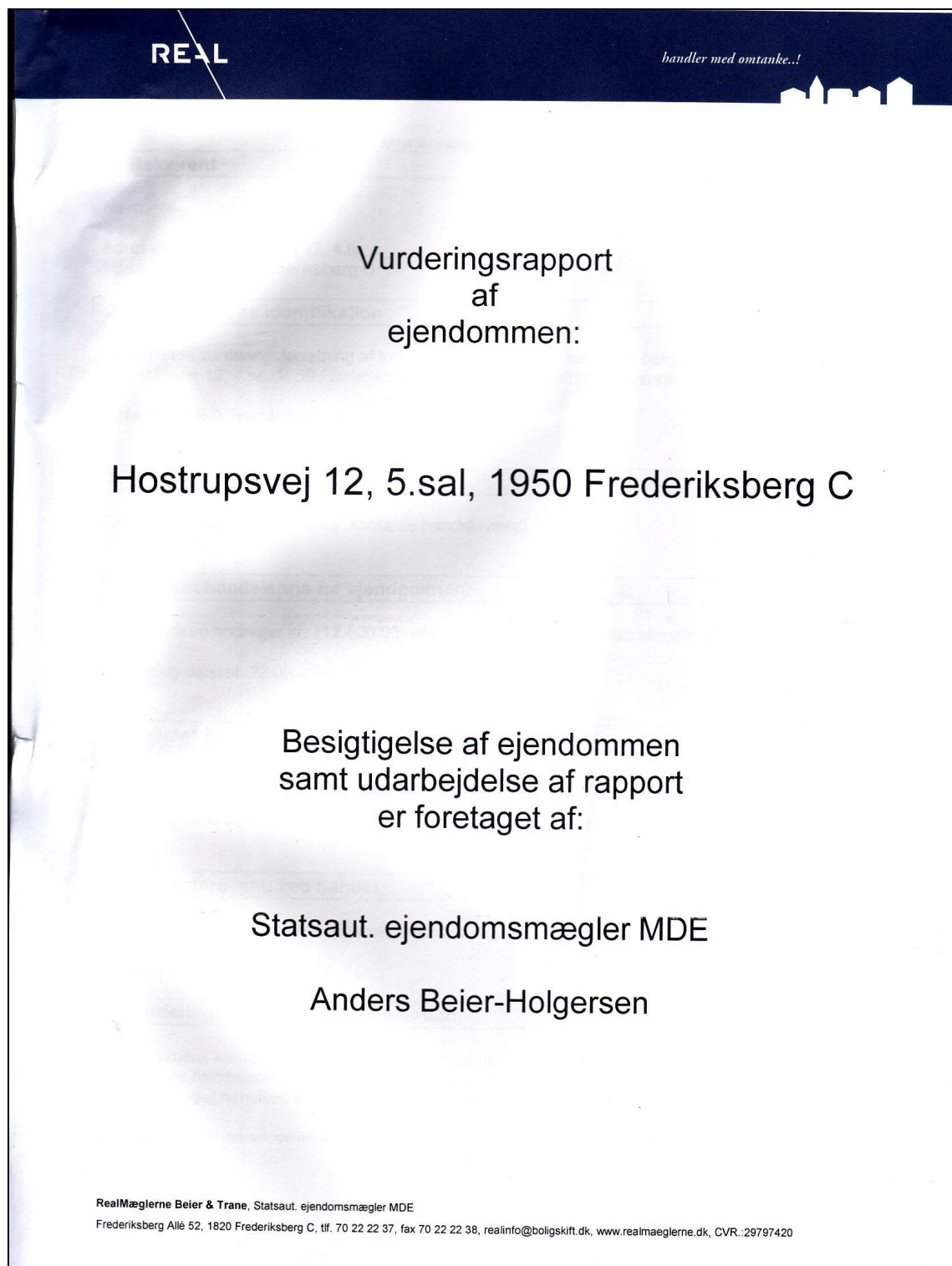
Lejl.nr	Lejlighed	Nuværende fordelingsnøgle [%]	Indtægt v. Tørreloft [kr]	Indtægt v. Tagterrasse [kr]	Indtægt Total [kr]
1	12, st.tv	4,77	9.540	2.385	11.925
2	12, st.th	4,77	9.540	2.385	11.925
3	12, 1.tv	5,11	10.220	2.555	12.775
4	12, 1.th	5,11	10.220	2.555	12.775
5	12, 2.tv	5,11	10.220	2.555	12.775
6	12, 2.th	5,11	10.220	2.555	12.775
7	12, 3.tv	5,11	10.220	2.555	12.775
8	12, 3.th	5,11	10.220	2.555	12.775
9	12, 4.tv	5,11	10.220	2.555	12.775
10	12, 4.th	5,11	10.220	2.555	12.775
11	14, st.tv	4,83	9.660	2.415	12.075
12	14, st.th	4,55	9.100	2.275	11.375
13	14, 1.tv	4,89	9.780	2.445	12.225
14	14, 1.th	5,16	10.320	2.580	12.900
15	14, 2.tv	4,89	9.780	2.445	12.225
16	14, 2.th	5,16	10.320	2.580	12.900
17	14, 3.tv	4,89	9.780	2.445	12.225
18	14, 3.th	5,16	10.320	2.580	12.900
19	14, 4.tv	4,89	9.780	2.445	12.225
20	14, 4.th	5,16	10.320	2.580	12.900
Sum		100	200.000	50.000	250.000

6.3 Ny nøgle over fordelingstal (overslag)

Lejl.nr	Lejlighed	Nuværende fordelingsnøgle [%]	Nuværende md. udg ** [kr]	Nuværende BBR m ² ** [m ²]	Nye BBR m ² [m ²]	Nye m ² efter vægt* [m ²]	Ny fordelingsnøgle [%]	Ny md. udg [kr]
1	12, st.tv	4,77	1.335	97,1	-	-	4,73	1.323
2	12, st.th	4,77	1.335	97,1	-	-	4,73	1.323
3	12, 1.tv	5,11	1.430	104,0	-	-	5,06	1.417
4	12, 1.th	5,11	1.430	104,0	-	-	5,06	1.417
5	12, 2.tv	5,11	1.430	104,0	-	-	5,06	1.417
6	12, 2.th	5,11	1.430	104,0	-	-	5,06	1.417
7	12, 3.tv	5,11	1.430	104,0	-	-	5,06	1.417
8	12, 3.th	5,11	1.430	104,0	-	-	5,06	1.417
9	12, 4.tv	5,11	1.430	104,0	38	19	5,99	1.676
10	12, 4.th	5,11	1.430	104,0	-	-	5,06	1.417
11	14, st.tv	4,83	1.352	98,3	-	-	4,79	1.339
12	14, st.th	4,55	1.273	92,6	-	-	4,51	1.262
13	14, 1.tv	4,89	1.369	99,5	-	-	4,84	1.356
14	14, 1.th	5,16	1.444	105,0	-	-	5,11	1.431
15	14, 2.tv	4,89	1.369	99,5	-	-	4,84	1.356
16	14, 2.th	5,16	1.444	105,0	-	-	5,11	1.431
17	14, 3.tv	4,89	1.369	99,5	-	-	4,84	1.356
18	14, 3.th	5,16	1.444	105,0	-	-	5,11	1.431
19	14, 4.tv	4,89	1.369	99,5	-	-	4,84	1.356
20	14, 4.th	5,16	1.444	105,0	-	-	5,11	1.431
Sum		100	27.986	2.035		2.054	100	27.986

* Vægt, som arealet på tørreloftet indgår med pga. lav loftshøjde: 50%

** Udregnet på baggrund af tal fra lejlighed nr. 9 samt nuværende fordelingsnøgle.



Sag nr./ref.: ABH458/ statsaut. ejendomsmægler Anders Beier

1. Rekvirent

Navn: Carsten Sørensen
Adresse: Hostrupsvej 12, 4.tv.
1950 Frederiksberg C

2. Ejendommens identifikation

Vedrørende vurderingsforretning af lofttrum i Frederiksberg kommune beliggende:
Hostrupsvej 12, 4.tv., 1950 Frederiksberg zonestatus: **Byzone**

Matr.nr: 45 BO Frederiksberg

3. Vurderingstema og formål

Fastlæggelse af ejendommens kontante handelsværdi

4. Kontant handelspris for ejendommen.

Kontantprisen andrager kr. 112.500,00, eller kr. 2.812,00 kr. pr. kvadratmeter

Beregning dateret. 22.08.2008

5. Kontant handelspris for indestående lån der kan overtages.

Indestående låns handelspris er fastlagt til kr. 0,00

Beregning dateret. 22.08.2008

6. Kontantprovenu ved handel.

Kontant provenu excl. sædvanlige salgsomkostninger er ikke beregnet.

Beregning dateret. 22.08.2008

7. Vurderingskriterier & dokumentation.

Ejendommens kontante handelsværdi er fastlagt under forudsætning af at ejendommen sælges på sædvanlige handelsvilkår, herunder sædvanligt ansvar for skjulte fejl og mangler. Angående øvrige forudsætninger henvises til punkterne under ejendommens fysiske og juridiske data.

Sag nr./ref.: ABH458/ statsaut. ejendomsmægler Anders Beier

RealMæglerne Beier & Trane, Statsaut. ejendomsmægler MDE

Frederiksberg Allé 52, 1820 Frederiksberg C, tlf. 70 22 22 37, fax 70 22 22 38, realinfo@boligskift.dk, www.realmaeglerne.dk, CVR.:29797420

8. Vurderingstidspunkt og besigtigelsesforretning.

Vurderingstidspunktet er august måned 2008, under forudsætning af kurs og renteniveau samt vilkår for låneudmåling af realkreditlån gældende pr. 22.08.2008.

9. Habilitetserklæring & brug af vurderingsrapporten.

Vurderingen og vurderingsrapporten må ikke uden RealMæglerne Beier & Trane's skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Vurderingsforretningen er foretaget efter min bedste overbevisning, på grundlag af kendskabet til ejendommen, den nævnte dokumentation, samt afgivne oplysninger i øvrigt.

Jeg erklærer samtidig ikke at have anden interesse i sagen end nærværende vurderingsforretning.

Frederiksberg den 22.08.2008



Anders Beier-Holgersen
Statsaut. ejendomsmægler MDE

Sag nr./ref.: ABH458/ statsaut. ejendomsmægler Anders Beier

Ejendommens benyttelse.

Ejendommen benyttes til: Lager/opbevaring

Ejendommens arealer :

Areal anslås til : 40

Ejendoms beskrivelse og vedligeholdelsesstand.

Ejendommen er godt beliggende på en af Frederiksbergs attraktive adresser.

Selve den vurderede ejendom ligger på 5 sal, og er svært tilgængelig. Der er kun tilgang til arealet gennem en stejlbag trappe.

Ejendommen er et uudnyttet loftsrum. Det fremstår råt uden el, vand eller varme, der er dog enkelte som vinduer til udluftning. Gulvarealet er lidt større end 40 kvm., men i henhold til gældende regler, medregnes kun det areal, hvor højden mellem oversiden af gulvet til oversiden af taget overstiger 1,5 meter.

Det er et areal der selvstændigt kun kan benyttes til opbevaring for en eventuelt privat eller en lokal erhvervsdrivende, da muligheden for at oprette en selvstændig beboelseslejlighed ikke er til stede. Der er krav om elevator samt yderligere 2 udgange, da ejendommens trapper er udført i træ. Ligeledes skal det bemærkes, at der stilles krav om parkering (eller betaling til p-fond) til nyopførte lejligheder, samt at nye lejligheder helst skal være minimum 80 kvm.

Kommentarer og beregninger vedrørende vurderingen:

Et lagerareal som dette må forventes at kunne indbringe ca. 350 kr. pr kvm. i leje. Det svarer til en årlig leje pr. kr. 14.000,00 for ejendommen

En køber ville skulle sandsynligvis skulle afholde fællesudgifter, og ejendomsskat/dækningsbidrag svarende til kr. 4.000,00 pr. år. Dette giver et leje overskud på kr. 10.000,00. På erhvervslejligheder og lager, forventes i øjeblikket en forretning på 8,0-10,0 %, hvilket resulterer i en kontantværdi mellem 100.000,00 - 125.000,00 kr.

Jeg vurderer derfor arealet, til at have en kontantværdi på kr. 112.500,00, eller kr. 2.812,00 kr. pr. kvadratmeter

6.5 Vurdering fra Mette Lykken Bolig, Falkoner Allé 18

Mette Lykken Bolig
Falkoner Allé 18
2000 Frederiksberg

Tlf.: (+45) 33 26 01 00
Fax: (+45) 33 26 01 01
E-mail: frederiksberg@mettelykkenbolig.dk

METTE LYKKEN
BOLIG

Carsten Sørensen
Hostrupsvej 12, 4. tv.
1950 Frederiksberg C

25. august 2008

Vedrørende: Prisoverslag på tilkøb af tørreloft.

Som aftalt har vi hermed fornøjelsen, at beskrive en prissætning – salgspris – for tilkøb af tørreloft på ca. 35 kvm, uden godkendelse til beboelse.

Prisen er i markedet kr. 2.500-3.000 pr. kvm inkl. moms.

Har bestyrelse eller du yderligere spørgsmål, så er jeg disponibel på mobil telefon 26 3232 94.

Mange hilsner

Mette Lykken Bolig, Frederiksberg


Kenn Riel
Afdelingschef

Ansvarlige indehavere: Mette Lykken & Tony Mortensen / Statsaut. ejendomsmæglere / Valuar / M.D.E. / CVR.nr. 16 27 27 36

www.mettelykkenbolig.dk