

Vurdering af kontant markedsværdi som udlejningsejendom  
jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.



for ejendommen

Fredericiagade 82 m.fl.  
1310 København K

-----

**Kontant markedsværdi**

**Kr. 132.000.000,-**

## 1. Introduktion

- 1.1 *Dato* : 17.11.2015
- 1.2 *Vurderingsmand* : Jens Klein, ejendomsmægler & valuar, MDE
- 1.3 *Ejerforhold* : Andelsboligforeningen 722 OF 51
- 1.4 *Rekvirent* : Andelsboligforeningens bestyrelse v/ Frederik A. Jørgensen.
- 1.5 *Formål* : Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi ved salg inden for en horisont på 3-6 måneder i almindelig fri handel under de på vurderingstidspunktet gældende marked og konjunkturforskel for ejendomme som den her omhandlede.

Kontant markedsværdi er den værdi, ejendommen vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen, i en normal handel mellem en villig køber og en villig sælger, efter en sædvanlig markedsføring og forhandling, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Den vurderede sum er fastsat på baggrund af et skøn for ejendommen, dennes type samt dens anvendelse og stand på besigtigelsestidspunktet.

Vurderingen er udarbejdet ifm. andelsboligforeningens ansættelse af ejendomsværdien i årsregnskabet.

- 1.6 *Besigtigelse* : Ejendommen er besigtiget den 16.11.2015 af ejendomsmægler & valuar MDE Jens Klein og Frederik Andreas Jørgensen fra andelsboligforeningen.

## 2. Vurderingstema

Vurderingen er udfærdiget i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b – dvs. den **kontante handelsværdi som udlejningsejendom**.

Herudover er vurderingen baseret på en afkastprocent jf. punkt 7. Afkastprocenten på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsforholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom, som den her omhandlede og under hensyntagen til ejendommens samlede forhold og generelle tilstand, samt investors forventning om fremtidig værdiforøgelse.

## 3. Forudsætninger

- 3.1 *Ejendommen* : Vurderingsrapporten er udarbejdet på baggrund af nedenstående forudsætninger:

At værdifastsættelsen er fastsat på besigtigelsestidspunktet,

At der ikke er ifm. vurderingen er foretaget en egentlig byggeteknisk gennemgang af det vurderede,

At værdifastsættelsen delvis er på baggrund af opdragsgivers oplysninger omkring ejendommens forhold, samt at der ikke er uoplyste forhold, aftaler mv. som kan skønnes at påvirke værdiansættelsen i væsentligt omfang,

At en byggeteknisk gennemgang ikke dokumenterer, at der er umiddelbare behov for vedligeholdelsesarbejder,

At bygninger, bygningsdele og installationer er intakte, lovlige og således opfylder gældende myndighedskrav, herunder brandsikring,

At etagearealerne er fysisk til stede, idet de ikke er opmålt ifm. vurderingen,

At der ikke er udstedt påbud eller lign. med efterfølgende udgifter til følge,

At der ikke er taget hensyn til eventuelle uafsluttede byggesager,

At offentlige servitutter/deklarationer samt eventuelle vedtægter for ejerlaug ikke indeholder særlige byrdefulde forhold, som måtte påvirke ejendommens/arealets værdi i væsentligt omfang, ligesom der ikke er indhentet supplerende oplysninger om ejendommen/arealet hos kommunen.

3.2 *Økonomi* : Ejendommen skal i enhver henseende være gældfri, således at eventuelle indestående 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.

Vurderingen er jf. gældende landsretsdom foretaget under forudsætning af, at der vil være en, sædvanlig og ledig lejlighed i ejendommen til køber, hvor dette skønnes at udgøre en tillægsværdi for investor.

3.3 *Husleje* : Vurderingen er udarbejdet på baggrund af et skønnet lejeindtægtgrundlag/lejebudget inkl. skønnede forbedringsforhøjelser. Der foreligger ikke udtømmende oplysninger fra andelsboligforeningen og administrator om evt. forbedringsforhøjelser, der kan medregnes i ejendommens drift, hvorfor der i nærværende vurdering er medtaget skønnede forbedringsforhøjelser, hvorfor der tages forbehold for disses korrekthed.

3.4 *Forbedringer* : Ejendommen er efter aftale med rekvirenten vurderet uden de forbedringer, der er betalt af de enkelte andelshavere.

#### 4. Vurderingsobjekt

4.1 *Matrikel og ejerlav* : 630, 631, 633, 635 Sankt Annæ Vester Kvarter, København  
4.2 *Postadresse* : Fredericiagade 82 m.fl.  
4.3 *Kommune* : København  
4.4 *Region* : Hovedstaden  
4.5 *Område beskrivelse* : Ejendommen er vel beliggende i et fuldt udbygget boligområde i København centrum.

#### 5. Offentlig vurdering

Pr. 1. oktober 2014

*Offentlig vurdering* : Kr. 70.000.000

*heraf grundværdi* : Kr. 11.908.200

#### 6. Erhverv

6.1 *Erhvervslejere* : 4 erhvervslejemål

#### 7. Markedsforhold og kontant markedsværdi

*Markedskommentar - generelt* : Opsvinget i dansk økonomi gennem 2014 er fortsat i første del af i år. Det reale bruttonationalprodukt, BNP, var 1,1 pct. højere i 2014 end året før. I de kommende år ventes den økonomiske fremgang at tage til. Væksten i det reale BNP skønnes til 2,0 pct. i år og 2,1 pct. næste år. I 2017 ventes en lidt mindre stigning på 1,8 pct., når økonomien når sin normale kapacitet. Der er udsigt til lave renter gennem hele prognoseperioden, hvilket sammen med udviklingen i olieprisen og den effektive kronekurs over det seneste års tid skubber kraftigt på opsvinget.

Det meget lave renteniveau, faldet i olieprisen siden sidste sommer samt svækkelsen af den effektive kronekurs danner en væsentlig del af baggrunden for et løft i BNP-væksten i år og de kommende år, hvor fremgangen i den private indenlandske efterspørgsel, herunder i det private forbrug, efterhånden gør konjunkturopgangen mere selv bærende. Boliginvesteringerne ventes at vokse gradvist i perioden 2015-17. Efter udløbet af bolig-jobordningen ventes væksten i boliginvesteringerne i højere grad at komme fra nybyggeri. Investeringskvoten ligger derfor fortsat under gennemsnittet over de seneste 20 år. Kilde: Nationalbankens Markedsrapport 2015

*Investeringsejendomme generelt* : Investeringsejendomme defineres typisk som et aktiv, der anskaffes for at genere et afkast til investor. Yderligere benytter investor ikke aktivet selv. Beboelsesejendomme falder i denne aktivklasse på linje med andre ejendomme, som investor ikke selv benytter, f.eks. kontor- eller/og lagerejendomme anskaffet til udlejningsformål.

Investor interesserer sig for den pengestrøm det anskaffede aktiv kan generere. Pengestrømmen består af en lejeindtægt, hvoraf fragår driftsudgifter. Herefter fremkommer et overskud, der står procentuelt i forhold til den investerede kapital. Herudover vurderer investor hvilket værdistigningspotentiale og mulighed for kapitalgevinst investeringen indeholder i forhold til konjunkturudviklingen generelt samt evt. mulige ændringer i gældende lovgivning.

Når investor skal afgøre i hvilken aktivklasse, der skal investeres i, vil ejendomme typisk konkurrere med statsobligationer, kontante indskudskonti og øvrige finansielle investeringsmuligheder.

Boligudlejningsejendomme har i en ganske lang periode været anset som en af de sikreste investeringsklasser, henset til en generelt god udlejningssituation for beboelseslejligheder, i hvert fald i storbyerne, herunder som et attraktivt instrument til inflationssikring, idet f.eks. udgifter til vedligehold mv. i et vist omfang kan overføres på lejerne.

Boligudlejningsejendomme giver yderligere en potentiel mulighed for en realiseret kapitalgevinst ved salg i forhold til situationen på rentemarkedet og ift. konjunkturerne i øvrigt.

*Styrker vedr. ejendommen* : 

- God beliggenhed, tæt på offentlig transport
- Velholdt ejendom i Københavns centrum
- Klassisk flot byggestil og velindrettede lejligheder

*Svagheder vedr. ejendommen* : 

- Offentlige parkeringsforhold/parkeringsrestriktioner

*Kontantpris* : **Kr. 132.000.000,-**

*Skriver kroner* : Ethundredetretitio millioner kroner 00/100

Vurderingen er baseret på et budgetteret overskud på ca. kr. 1060.000,-, hvilket ved et afkast på ca. 0,85 % p.a. kan forrente den ovenfor anførte kontanthandelspris, hvortil beregningsmæssigt er tillagt værdien af "den tomme lejlighed til køber".

Ved fastsættelsen af afkastprocenten har vi taget højde for, hvad tilsvarende boligudlejningsejendomme sælges til pr. kvadratmeter. Der gøres yderligere opmærksom på, at ifm. fastsættelsen af markedsprisen for en ejendom som denne, vurderes sammenhængen mellem afkast og m<sup>2</sup>-priser afhængigt af ejendommens individuelle forhold, herunder f.eks. arealfordeling på type, stand og potentialer.

Vi gør opmærksom på, at grundet ejendommen vurderes som investeringsejendom, som om den aldrig havde været en andelsbolig-ejendom, så kan det, hvilket er forudsat, indgå i investors overvejelser i større eller mindre omfang, at et evt. likviditetsunderskud i en periode kan opvejes af senere og evt. løbende forbedringsmuligheder på ejendommen samt evt. liberalisering af boliglovgivningen.

Vi gør opmærksom på, at værdien af andelsboligforeningens ejendom kan gå op og ned løbende, idet den benyttede afkastprocent og m<sup>2</sup>-pris kan stige og falde afhængigt af markedsforholdene på et givent tidspunkt. Der gøres yderligere opmærksom på, at sådanne udsving kan finde tid inden for kort tid grundet hurtige og evt. voldsomme ændringer i rente og kapitalmarkedsforholdene.

*Værdi af den ledige bolig til køber* : Den gennemsnitlige m<sup>2</sup>-pris for realiserede handler på ejerlejligheder beliggende i postnumrene 1000-1499 København K er for 2. kvartal 2015 kr. 41.932,- pr. m<sup>2</sup>.

Udvikling over de forudgående kvartaler:

2014 K2 – kr. 36.733,-

2014 K3 – kr. 36.622,-

2014 K4 – kr. 36.988,-

2015 K1 – kr. 39.625,-

Kilde: [www.realkreditraadet.dk](http://www.realkreditraadet.dk) – boligmarkedsstatistikken

*Referenceejendomme* : Referenceejendomme fra udtræk af de offentlige tingslysningsregistre, der er solgt inden for et kortere antal måneder frem til vurderingsdatoen. M<sup>2</sup>-priserne nedenfor er et statistisk uddrag af tidligere handler for nogenlunde sammenlignelige ejendomme. Andelen af erhvervsareal kan variere, hvorfor priserne pr. m<sup>2</sup> kan være enten højere eller lavere for boligdelen.

Adresse:	Areal	Salgspris	Pris - m <sup>2</sup>	Salgsår
Landemærket 7, 1119 Kbh. K	420	12.500.000	29.762	2015
Nørregade 4, 1165 Kbh. K	610	13.000.000	21.311	2015
Larsbjørnsstræde 12,1454 Kbh. K	495	16.300.000	32.929	2015
Kompagnistræde 8, 1208 Kbh. K	542	8.999.910	16.605	2015
Lille Strandstræde 9, 1254 Kbh. K	371	13.500.000	36.388	2015
St. Kongensgade 53, 1264 Kbh. K	4.340	68.000.000	15.668	2014
St. Kongensgade 69, 1264 Kbh. K	3.105	47.500.000	15.298	2014
St. Kongensgade 75, 1264 Kbh. K	2.703	32.800.000	12.135	2014
St. Kongensgade 77,1264 Kbh. K	3.254	49.366.000	15.171	2014
St. Kongensgade 81A,1264 Kbh. K	2.952	67.500.000	22.866	2014
St. Kongensgade 114,1264 Kbh. K	1.291	21.500.000	16.654	2013
Amaliegade 45, 1256 Kbh. K	3.498	123.000.000	35.163	2014
Krystalgade 3, 1172 Kbh. K	1.364	39.249.999	28.776	2015
Havnegade 23,1058 Kbh. K	6.026	115.000.000	19.084	2014
Strandgade 26, 1401 Kbh. K	1.940	39.000.000	20.103	2014
Borgergade 30, 1300 Kbh. K	10.341	172.000.000	16.633	2014

<i>Aktuelt udbudte ejendomme</i>	:	<i>Ejendomme udbudt i markedet på ca. på vurderingsdagen</i>		
Adresse:	Areal	Udbudspris	Pris - m <sup>2</sup>	
Rigensgade 23, 1316 Kbh. K	958	22.500.000	23.486	
Dronningensgade 21, 1420 Kbh. K	400	13.500.000	33.750	
Ahlefeldtsgade 25, 1359 Kbh. K	1.072	16.975.000	15.835	
Kjeld Langes Gade 10, 1367 Kbh. K	5.771	169.000.000	29.284	
Købmagergade 61, 1150 Kbh. K	903	43.300.000	47.951	
Store Kannikestræde 5, 1169 Kbh. K	377	10.500.000	27.851	
Krystalgade 3, 1172 Kbh. K	1.364	41.000.000	30.059	

## 8. Anvendelse

- 8.1 *Nuværende* : Andelsboligforening med 82 boliger og kælder. 4 erhvervsenheder i ejendommen. Én udlejet lejlighed, alle øvrige lejligheder bebos af andelshavere, der ved evt. salg af ejendommen skal tilbydes fortsat brugsret som lejere. Det forudsættes, at lejemålene med de tidligere andelshavere betragtes som et nyetableret lejeforhold, hvilket bl.a. betyder, at de tidligere andelshavere kan afkræves depositum og forudbetalt leje, og at lejelovens alm. bestemmelser kommer til anvendelse.
- 8.2 *Udvidelsesmulig-Heder* : Der skønnes ikke pt. at være rentable udvidelsesmuligheder på ejendommen, bortset fra evt. delvis udnyttelse af pulterrum-/tørrelofter til beboelseformål.

## 9. Arealforhold

*Grundareal* : 1.496 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>

*Bebygget areal* : 1.087 m<sup>2</sup> ifølge BBR

Ejendommens samlede bygningsareal er oplyst til 6.420 m<sup>2</sup> med et samlet boligareal oplyst til 5.962 m<sup>2</sup>. Endvidere er der 1.087 m<sup>2</sup> kælder. Erhvervsareal er oplyst til 508 m<sup>2</sup>.

Til vurderingen er benyttet de arealer der er anført i BBR-meddelelsen. Vi har ikke foretaget kontrol af arealerne.

## 10. Generel beskrivelse

10.1 *Opførelsesår* : 1905 ifølge BBR

10.2 *Antal boliger* : 82 boliger

10.3 *Antal erhvervsenheder* : 4 erhvervsenheder

10.4 *Bygningsbeskrivelse* : Opdragsgiver er bekendt med ejendommens forhold, stand, indretning mv., hvorfor det er aftalt at nærværende vurdering ikke omfatter en nærmere bygningsbeskrivelse. Der henvises til

vedlagte fotoserie.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Ejendommen fremtræder generelt som velholdt.  
Der er dørtelefonanlæg i ejendommen og bagdøre er aflåste.

## 11. Offentlige forhold og planer

- 11.1 *Zonestatus* : Byzone
- 11.2 *Offentlige planer* : If. uofficiel tingbogsattest er ejendommen omfattet af lokalplan nr. 79 og kommuneplan 1465 KP11.
- 11.3 *Jordbundsundersøgelse* : Vi har ikke foretaget en undersøgelse af jordbundens bæreevne eller beskaffenhed, og det forudsættes, at der ikke opstår eventuelle problemer i relation hertil.
- 11.4 *Forurening* : Vi har ikke undersøgt ejendommen for forurening. Vi har efter aftale ikke forespurgt hos kommunen eller Region H vedr. forureningsforhold for ejendommen, og forudsætter, at en besvarelse ikke ville have givet anledning til bemærkninger.
- 11.5 *Forureningsstatus* : Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede jf. gældende lovgivning. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.
- 11.6 *Energimærke* : Ejendommen er energimærket i klasse D og E.

## 12. Servitutter/deklarationer

Med hensyn til ejendommens servitutter og deklarationer henvises til ejendommens tingbog.

Det bemærkes, at servitutter og deklarationer efter aftale ikke er gennemgået eller indhentet. Det er i forbindelse med nærværende værdifastsættelse forudsat, at der ikke er indhold deri, der i væsentligt omfang vil påvirke ejendommens værdi eller omsættelighed.

Der er i den kontante værdifastsættelse ikke taget hensyn til eventuelle pantehæftelser.

Ejers dispositioner omkring ejendommen må ikke på nogen måde være begrænset af privatretlige rettigheder, såsom forkøbsret, lejeaftaler – bortset fra lejekontrakter med lejere, som ikke er andelshavere, eller lignende.



### 13. Forsikringsforhold

*Forsikringsforhold* : Ejendommen forudsættes at kunne forsikres på sædvanlige vilkår i et anerkendt forsikringsselskab.

### 14. Øvrige oplysninger

- 14.1 *Momsforhold* : Ejendommens momsforhold er ikke medtaget i denne rapport.
- 14.2 *Bindingspligt til GI* : Der er ikke bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond
- 14.3 *Skattemæssige forhold* : Der er i værdiansættelsen ikke taget hensyn til eventuelle skattemæssige/afskrivningsmæssige forhold.

### 15. Dokumentation

- Uofficiel kopi af tingbogsattest
- Ejendomsskattebillet 2015
- Offentlig vurdering pr. 1.10.2014
- BBR-meddelelse af 12.11.2015
- Budget/budgetudkast for 2015/16
- Årsregnskab 2013/14

### 16. Habilitet og copyright

Ovennævnte vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning og undertegnede har ikke udover nærværende vurderingsforretning nogen tilknytning til sagens parter og kan derfor erklære at opfylde de i retsplejeloven nævnte habilitetsbestemmelser.

Nærværende vurderingsrapport er udfærdiget i 1 elektronisk eksemplar, som er fremsendt pr. mail til rekvirenten. Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten eller til andre formål end ansættelse af andelsboligforeningens ejendom i årsregnskabet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist eller offentliggøres.

### 17. Datering og underskrift

København, den 17.11.2015

Jens Klein  
Ejendomsmægler & valuar, MDE

Fotos

