

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. 175.000.000,-**

Vurdering pr. 31.07.2017

## 1. Introduktion

- 1.1 *Dato* : 08.10.2017
- 1.2 *Vurderingsmand* : Jens Klein, ejendomsmægler & valuar, MDE
- 1.3 *Ejerforhold* : A/B OF51
- 1.4 *Rekvirent* : Andelsboligforeningens bestyrelse
- 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 pr. 31.07.2017.

- 1.6 *Besigtigelse* : Ejendommen er besigtiget den 05.10.2017 af ejendomsmægler & valuar, MDE, Jens Klein.

## 2. Vurderingstema

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening. Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

Herudover er vurderingen baseret på en afkastprocent jf. punkt 7. Afkastprocenten på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsforskelene 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 lejeindtægtsgrundlag/lejebudget/driftsbudget 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 og 635, Sankt Annæ Vester Kvarter, København  
4.2 *Postadresse* : Fredericiagade 82 m.fl., 1310 København K  
4.3 *Kommune* : København

- 4.4 *Region* : Hovedstaden
- 4.5 *Område beskrivelse* : Ejendommen er vel beliggende i et fuldt udbygget boligområde i København.

## 5. Offentlig vurdering

Pr. 1. oktober 2016

- Offentlig vurdering : Kr. 70.000.000
- heraf grundværdi : Kr. 11.610.500

## 6. Erhverv

- 6.1 *Erhvervslejere* : 4 erhvervslejere

## 7. Markedsforhold og kontant markedsværdi

- Markedskommentar - generelt* : Der har i en længere periode været fremgang på boligmarkedet, men med store geografiske forskelle. Fremgangen har været med til at understøtte efterspørgslen i økonomien og dermed opsvinget mere generelt. Udviklingen i huspriserne er det seneste halve år dæmpet en smule. Set over det seneste år er huspriserne steget med knap 4 pct. I hovedstadsområdet forholder det sig anderledes. Her har prisstigningerne i nogen tid været kraftigere end i resten af landet, og der er en risiko for, at prisudviklingen er drevet af selvpfyldende forventninger. Prisen på ejerlejligheder i København er i flere år vokset med ca. 10 pct. pr. år, men årsstigningstakten lå i december lidt lavere på knap 8 pct. ifølge Danmarks Statistiks opgørelse. Det er fortsat højt, og en fortsættelse af de senere års reale prisstigninger kan blive efterfulgt af tilsvarende prisfald. At boligpriserne stiger lidt langsommere i København, kan afspejle, at prisen på ejerlejligheder er kommet op på et leje, som er højt i forhold til indkomst- og renteniveau. Det afspejler bl.a., at befolkningen i hovedstadsområdet har været stigende. Der er dog tegn på øget afsmitning fra hovedstadens boligmarked til naboregioner, hvilket kan bidrage til at tage noget af trykket på markedet i København. Byggeaktiviteten i hovedstadsområdet vil på sigt også lægge en dæmper på prisudviklingen, i takt med at de nye boliger kommer på markedet. Antallet af færdiggjorte boliger i København var sidste år tilbage på højde med antallet i 2007, og de kommende år vil der komme yderligere til fra en række store igangværende projekter.

Kilde: Danmarks Nationalbank – Udsigter for dansk økonomi – marts 2017

- Investerings ejendomme generelt* : Investeringsejendomme defineres typisk som et aktiv, der anskaffes for at generere 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.

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.

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.

- Styrker vedr. ejendommen* :
  - God beliggenhed, tæt på offentlig transport, indkøb mv.
  - Velholdt ejendom
  - Klassisk flot byggestil og velindrettede lejligheder
- Svagheder vedr. ejendommen* :
  - Offentlige parkeringsforhold/parkeringsrestriktioner
- Kontantpris* : **Kr. 175.000.000,-**
- Skriver kroner* : En\*syv\*fem\*nul\*nul\*nul\*nul\*nul\*nul 00/100

Vurderingen er baseret på et budgetoverskud på ca. kr. 1.650.000,-, hvilket ved et afkast på ca. 1 % 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 / Markedsudvikling* : Den gennemsnitlige m<sup>2</sup>-pris for realiserede handler på ejerlejligheder i postnr. 1000-1499 Kbh. K er for 2. kvartal 2017 kr. 49.551,- pr. m<sup>2</sup>.

Udvikling over de forudgående kvartaler:

2016 K2 – kr. 44.033,-

2016 K3 – kr. 46.008,-

2016 K4 – kr. 45.502,-

2017 K1 – kr. 46.422,-

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 vurderings-datoen. M<sup>2</sup>-priserne nedenfor er et statistisk uddrag af tidligere handler for nogenlunde sammenlignelige ejendomme, dog med varierende husleje-indtægtsgrundlag, potentialer mv. 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
Dronningensgade 21, 1420 Kbh. K	400	11.000.000	27.500	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
Badstuestræde 7, 1209 Kbh. K	610	17.000.000	27.868	2016
Klosterstræde 19, 1159 Kbh. K	537	18.250.000	33.985	2016
Nørre Farimagsgade 54, 1364 Kbh. K	1.601	38.500.000	24.047	2016
Turesensgade 6, 1368 Kbh. K	1.564	37.800.000	24.169	2017
Kjeld Langes Gade 10, 1367 Kbh. K	5.501	162.000.000	29.449	2017
Møntergade 8, 1116 Kbh. K	483	16.700.000	34.575	2017
Sankt Annæ Gade 57, 1416 Kbh. K	632	20.600.000	32.594	2017
Rømersgade 19, 1362 Kbh. K	4.675	140.000.000	29.946	2017
Store Kongensgade 22-24, 1264 Kbh. K	1.686	53.750.000	31.880	2017
Toldbodgade 63, 1253 Kbh. K	1.895	52.000.000	27.440	2017

## 8. Anvendelse

- 8.1 Nuværende* : Andelsboligforening med 82 boliger. 4 erhvervsenheder i ejendommen. Alle lejligheder, der bebos af andelshavere, skal ved evt. salg af ejendommen 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. hel-/eller delvis udnyttelse af lofter til beboelse.

## 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-meddelelsen

Ejendommens bygningsareal er oplyst til 6.420 m<sup>2</sup> med et samlet boligareal oplyst til 5.956 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-meddelelsen

*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.

## 11. Offentlige forhold og planer

*11.1 Zonestatus* : Byzone

*11.2 Offentlige planer* : Ejendommen omfattet af lokalplan nr. 79 og kommuneplan nr. 1871 - 2015

*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 Regionen 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.

## 12. Servitutter/deklarationer

Med hensyn til ejendommens servitutter og deklarerationer henvises til ejendommens tingbog. Det bemærkes, at servitutter og deklarerationer 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 *Skattemæssige forhold* : Der er i værdiansættelsen ikke taget hensyn til eventuelle skattemæssige/afskrivningsmæssige forhold.

## 15. Dokumentation

- Ejendomsskatteoplysninger
- Offentlig vurdering pr. 1.10.2016
- BBR-oplysninger
- Forsikringsoplysninger
- Budget/budgetudkast for 2016/17
- Årsregnskab 2015/16
- Referat af ordinær generalforsamling

## 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 vurdering af andelsboligforeningens ejendom, eller i øvrigt gengives helt eller delvist eller offentliggøres.

## 17. Datering

København, den 08.10.2017

Jens Klein  
Ejendomsmægler & valuar, MDE



