

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



for ejendommen

Nansensgade 41 m.fl.  
1366 København K

-----

**Kontant markedsværdi**

**Kr. 70.000.000,-**

Vurdering pr. 31.12.2017

## 1. Introduktion

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| <i>Dato</i>         | : | 24.03.2018  |
| <i>Ejerforhold</i>  | : | A/B Ahlefeldt   |
| <i>Rekvirent</i>    | : | Andelsboligforeningens bestyrelse   |
| <i>Formål</i>       | : | 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 konjunkturforhold for ejendomme som den her omhandlede.<br><br>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.<br><br>Den vurderede sum er fastsat på baggrund af et skøn for ejendommen, dennes type samt dens anvendelse og stand på besigtigelsestidspunktet.<br><br>Vurderingen er udarbejdet ifm. andelsboligforeningens ansættelse af ejendomsværdien i årsregnskabet pr. 31.12.2017. |
| <i>Besigtigelse</i> | : | Ejendommen er besigtiget den 15.03.2018 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 markedsf forholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom, som den her omhandlede og under hensyntagen til ejendommens samlede forhold og generelle tilstand, samt et skøn over investors forventning om fremtidig værdiforøgelse, forbedring af driftsmæssige forhold mv.

## 3. Forudsætninger

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| <i>Ejendommen</i> | : | Vurderingsrapporten er udarbejdet på baggrund af nedenstående forudsætninger:<br><br>At værdifastsættelsen er fastsat på besigtigelsestidspunktet,<br><br>At besigtigelsen ikke har karakter af 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 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.

*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.

*Husleje* : Vurderingen er udarbejdet på baggrund af et skønnet lejeindtægtsgrundlag/lejemodul/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.

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

#### 4. Vurderingsobjekt

*Matrikel og ejerlav* : 402, Nørrevold Kvarter, København  
*Postadresse* : Nansensgade 41 m.fl., 1366 København K  
*Kommune* : København  
*Region* : Hovedstaden

## 5. Offentlig vurdering

Pr. 1. oktober 2016

|                     |   |                  |
|---------------------|---|------------------|
| Offentlig vurdering | : | Kr. 36.000.000,- |
| heraf grundværdi    | : | Kr. 3.921.500,-  |

## 6. 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 selvopfyldende 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

*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.

*Styrker vedr. ejendommen* :

- God beliggenhed, tæt på offentlig transport, indkøb mv.
- Velholdt hjørneejendom med godt gårdanlæg
- Klassisk flot byggestil og velindrettede lejligheder

*Svagheder vedr. ejendommen* :

- Offentlige parkeringsforhold/parkeringsrestriktioner

*Kontantpris* : **Kr. 70.000.000,-**

*Skriver kroner* : Syvtimillionerkroner 00/100

Vurderingen er baseret på et budgetoverskud på ca. kr. 1.000.000,-, hvilket ved et afkast på ca. 1,50 % 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 3. kvartal 2017 kr. 50.059,- pr. m<sup>2</sup>.

Udvikling over de forudgående kvartaler:

2016 K3 – kr. 46.008,-

2016 K4 – kr. 45.508,-

2017 K1 – kr. 46.555,-

2017 K2 – kr. 49.513,-

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

*Referenceejendomme* : Referenceejendomme fra udtræk af de offentlige tingslysingsregistre, 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 |
| 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 |

## 7. Anvendelse

|                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
| <i>Nuværende</i>             | : | Alle lejligheder, der bebos af andelshavere, skal ved evt. salg af ejendommen tilbydes fortsat brugsret som lejere. Det forudsættes, at lejemaalene 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. |
| <i>Udvidelsesmulig-Heder</i> | : | Der skønnes ikke pt. at være rentable udvidelsesmuligheder på ejendommen, bortset fra evt. hel-/eller delvis udnyttelse af lofter til beboelsesformål.  |

## 8. Arealforhold

|                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| <i>Grundareal</i>     | : | 654 m <sup>2</sup> , heraf vej 0 m <sup>2</sup>  |
| <i>Bebygget areal</i> | : | 485 m <sup>2</sup> ifølge BBR-meddelelsen  |
|                       |   | Ejendommens bygningsareal er oplyst til 2.425 m <sup>2</sup> med et samlet boligareal oplyst til 2.496 m <sup>2</sup> . Endvidere er der 485 m <sup>2</sup> kælder. Erhvervsareal er oplyst til 488 m <sup>2</sup> . |
|                       |   | Til vurderingen er benyttet de arealer der er anført i BBR-meddelelsen. Vi har ikke foretaget kontrol af arealerne.  |

## 9. Generel beskrivelse

|                              |   |  |
|------------------------------|---|--|
| <i>Opførelsesår</i>          | : | 1888 ifølge BBR-meddelelsen              |
| <i>Antal boliger</i>         | : | 20 boliger ifølge BBR-meddelelsen        |
| <i>Antal erhvervsenheder</i> | : | 6 erhvervsenheder ifølge BBR-meddelelsen |

*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.

## 10. Offentlige forhold og planer

*Zonestatus* : Byzone

*Offentlige planer* : Der henvises til ejendommens blad i tingbogen

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

*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.

*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. 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.

## 12. Forsikringsforhold

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

## 13. Øvrige oplysninger

*Momsforhold* : Ejendommens momsforhold er ikke medtaget i denne rapport.

*Skattemæssige forhold* : Der er i værdiansættelsen ikke taget hensyn til eventuelle skattemæssige/afskrivningsmæssige forhold.



#### 14. Dokumentation

- Ejendomsskatteoplysninger
- Offentlig vurdering pr. 1.10.2016
- BBR-oplysninger
- Forsikringsoplysninger
- Budget/budgetudkast for 2017
- Årsregnskab 2016
- Referater fra g/f-forsamling

#### 15. 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.

#### 16. Datering

København, den 24.03.2018



Jens Klein  
Ejendomsmægler & valuar, MDE



