



Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Ejendomsmægler MDE

GENVURDERINGSFORRETNING VEDRØRENDE



EJENDOMMEN
MATR. NR.:206
NØRREVOLD KVARTER, KØBENHAVN
Beliggende:
Øster Farimagsgade 13, 1353 København K
og
Ole Suhrs Gade 2, 1354 København K

Strandvejen 138 A
2900 Hellerup
www.kjoelhede.dk

Telefon +45 39 40 19 05
E-mail: bente@kjoelhede.dk

40 års erfaring i vurdering og salg
af erhvervs- og beboelsejendomme
samt hoteller

Valuarvurdering af
andelsboligejendomme

VURDERINGSFORRETNING

INDHOLDSFORTEGNELSE

01. Rekvirent

02. Valuar

03. Vurderingsobjekt

04. Adkomstforhold

05. Vurderingsformål

06. Vurderingstema

07. Dokumenter og bilag

08. Indhentede oplysninger

09. Specifikationer

09.01 art og anvendelse

09.02 areal

09.03 BBR-oplysninger

09.04 offentlig ejendomsvurdering

09.05 vandforsyning og - afledning

09.06 elforsyning og - installation

09.07 energimæssige forhold

09.08 forsikringsforhold

09.09 kommune

09.10 lokalplanforhold

09.11 byrder og servitutter

09.12 pantehæftelser

09.13 kontraktforhold

09.14 regnskabsforhold

09.15 miljøforhold

10. Besigtigelse

11. Beskrivelse

12. Besvarelse

13. Forudsætninger

14. Habilitetserklæring

15. Copyright

16. Fremsendelse

17. Datering og underskrift

01. REKVIRENT

Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold
v/ Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43
2200 København N

02. VALUAR

Ejendomsmægler MDE og Valuar
Bente Kjølhede
Strandvejen 138 A
2900 Hellerup
Journal nr. CDV 1047/05032018/B-0895

03. VURDERINGSOBJEKT

Bolig- og erhvervsejendom.

04. ADKOMSTFORHOLD

Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold.

05. VURDERINGSFORMÅL

Til brug for fastlæggelse af andelskronen skal der foretages en vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jfr. lov om Andelsboligforeninger § 5 stk. 2, b.

06. VURDERINGSTEMA

Der ønskes en vurdering af ejendommens kontante handelsværdi pr. 31. december 2017.

07. DOKUMENTER OG BILAG

Vi har fra administrator Qvortrup Administration A/S modtaget følgende dokumenter:

Årsrapport 2016 (44. regnskabsår)
Budget 2017

Referat af ordinær generalforsamling afholdt 30. marts 2017

08. INDHENTEDE OPLYSNINGER

Tingbogsattest
BBR-Meddelelse

09. SPECIFIKATIONER**09.01 Art og anvendelse**

Beboelsesejendom med 20 beboelseslejligheder og 241 m2 erhvervslejemål.

09.02 Grundareal

Areal ifølge tingbogsattest: Grundareal 435 m2

09.03 BBR-oplysninger

Bygningen er opført i 1879.
Ydervægge er mursten, tegl tagdækning.

Antal boliger med eget køkken 20

Bebygget areal	318 m2
Samlet bygningsareal	1.590 m2
Samlet boligareal	1.590 m2
Samlet erhvervsareal	241 m2

Kælderens samlede areal	318 m2
Tagetagens samlede areal	280 m2
Tagetage ikke udnyttet	

Antal etager 5

Varmeinstallation: Fjernvarme/radiatorsystem

Der henvises til vedhæftede BBR-Meddelelse vedrørende lejlighedernes beliggenhed og størrelse.

09.04 Offentlig ejendomsvurdering

Ejendomsvurdering 2016	
Ejendomsværdi	kr. 17.900.000
Grundværdi	kr. 2.608.400

09.05 Vandforsyning og - afledning

Alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

09.06 Elforsyning og – installation

Københavns Energiforsyning - HOFOR

Der er moderne el-installationer i ejendommen.

09.07 Energimæssige forhold

Der foreligger energimærke af d. 04.10.2010, gældende 10 år. Energiforbrug E.

09.08 Forsikringsforhold

Ejendommen er bygningsforsikret i Alm. Brand. Rådhuspladsen 2-4,
1550 København V

Police nr. 000-1121-1734-0

Forsikringen omfatter: Bygningsbrand, svampe - og insektskader mv.

09.09 Kommune

Københavns Kommune.

09.10 Lokalplanforhold

Ingen tinglyst.

09.11 Byrder og servitutter

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

09.12 Pantehæftelser

Der tages ikke hensyn til prioriteter i ejendommen, idet disse forudses indfriet i forbindelse med salg.

09.13 Kontraktforhold

Der henvises til tingbogsattest vedr. lejekontrakt.

09.14 Regnskabsforhold

Der er modtaget årsrapport 2016

Samt budget for 2017

09.15 Miljøforhold

Jordforurening efter jordforureningsloven er ikke tinglyst på ejendommen.

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

sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

10. BESIGTIGELSE

Det har ikke været nødvendigt med besigtigelse af lejligheder ved denne valuar vurdering, idet lejligheder er valuaeren bekendte.

11. BESKRIVELSE

Velbeliggende ejendommen opført i 1879. Nyere gråpudset facade. Gårdfacade er af mursten der er gul malet. Skiffertag, og københavner tag med tagpap. Der er almindelige for- og bagtrapper. Termoruder mod gaden, nyere energivinduer mod gård. Nyere tagrender. Franske altaner.

Velanlagt gårdhave med mulighed for ophold for børn og voksne. God cykelkælder, fyrrum, tørrerum. Fjernvarme.

Dørtelefon. YOUSEE kabel TV.

Postkasser opsat i fortrappernes indgangsparti

En typisk lejlighed har køkken, toilet og forskellige bruseforhold. Nogle lejligheder har anvendt et kammer til badeværelse. Der er brædegulve og stuklofter.

Der er pulterrum til hver lejlighed på loftet.

Der er ét erhvervslejemål i høj kælder med lager i kælderen.

12. BESVARELSE

På baggrund af de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger, kan jeg efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema således:

Ejendommens kontante handelsværdi pr. 31. december 2017 vurderes til:

Kr. 44.000.000,00

skriver kroner firtifire millioner 00/100.

Det er forudsat, at prioriteterne i ejendommen indfries.

Værdien er fastsat under hensyntagen til ejendommens gode beliggenhed, tæt ved Søerne, vedligeholdelsesstanden, herunder de foretagne fælles forbedringer.

Der er taget hensyn til en pris på kroner 24.000,- pr. etagemeter som indeholder værdi ved salg af en tom lejlighed.

Der er kalkuleret med bolighusleje på kr. 682,20 pr. m². En erhvervsleje på kr. 800,- pr. m²

Driftsoverskud til forrentning kr. 786.498,-

Egenkapitalforrentning på 1,8 %.

Det bemærkes, at der for en ejendomsinvestor er store lejerereserver ved udlejning af en nymoderniseret lejlighed, hvilket derved giver væsentlig højere egenkapitalforrentning.

Endvidere skal bemærkes, at såfremt andelsboligforeningen har modtaget offentlig støtte, må en investor/andelsboligforeningen ved ændret status af ejendommen påregne, at skulle tilbagebetale enhver form for offentlig støtte.

13. FORUDSÆTNINGER

Det er en forudsætning for vurderingen:

- at der foreligger bygningsattest på ejendommen
- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- at der foretages sædvanlig refusion, herunder deposita og forudbetalt leje
- at evt. momsreguleringsforpligtigelse medfølger ejendommen uden særskilt , vederlag, ved tiltrædelse af sædvanlig erklæring overfor Skattestyrelsen
- at der ikke foreligger aftaler med lejere, skriftlige eller mundtlige som er mig ukendt

14. HABILITETSERKLÆRING

Nærværende besvarelse er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og jeg kan erklære:

- at jeg ikke har nogen interesse i objektet udover denne vurderingsforretning, der vederlægges mig af rekvirenten.
- at jeg har udført vurderingsforretningen i henhold til Dansk Ejendomsmægler Forenings normer.
- at nærværende vurdering er foretaget ud fra vort kendskab til omsætning af denne type ejendom og i øvrigt ud fra vort bedste skøn og overbevisning. Der tages forbehold for, at myndigheder og andre, kan have en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen end vor. Opmærksomheden henledes derfor på, at vi ikke er ansvarlige for tab m.v. som skyldes, at myndigheder og andre, ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund

15. COPYRIGHT

Nærværende vurderingsforretning kan ikke uden mit skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives, helt eller i uddrag.

16. FREMSENDELSE

Et eksemplar af vurderingsforretningen med tingbogsattest, BBR-Meddelelse, rentabilitetsberegning og sammenligningsejendomme er fremsendt til:

Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold
v/ formand Christian T. Bennetzen
Øster Farimagsgade 13, 3.th.
1353 København K

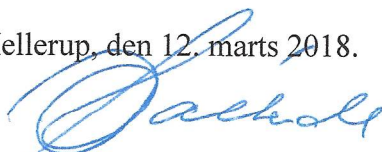
og

Andelsboligforeningens administrator:
Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43
2200 København N
Att.: Administrator Hanne Bisgaard

et eksemplar er i valuarens besiddelse.

17. DATERING OG UNDERSKRIFT

Hellerup, den 12. marts 2018.



Bente Kjølhede
Ejendomsmægler MDE og Valuar