



Summarisk vurdering

**Rymsgade 61/ Trepkasmgade 2
2100 København Ø**

Matr.nr. 2027 Udenbys Klædebo Kvarter, København

INDHOLDSFORTEGNELSE

Vurderingserklæring.....	1
1 Vurderingsrapport	3
1.1 Opdrag	3
1.2 Vurderingens formål.....	4
1.3 Vurderingstema	4
1.4 Vurderingens forudsætninger	5
1.5 Dokumenter	7
1.6 Generelle vurderingsprincipper	7
1.7 Besigtigelse	8
1.8 Specielle forhold	8
2 Ejendomsrapport.....	9
2.1 Ejerforhold og matrikulering.....	9
2.2 Beliggenhed	10
2.3 Beskrivelse af bygning/lokaler	11
2.4 Anvendelse	11
2.5 Lejere, udlejningsarealer og lejeindtægt	12
2.6 Miljøforhold	12
2.7 Servitutter.....	13
2.8 Offentlig vurdering	13
3 Ejendomsmarkedet.....	14
3.1 Efterspørgselssituationen på lejemarkedet for butikker	14
3.2 Efterspørgselssituationen – boliger.....	15
3.3 Efterspørgselssituationen på investeringsmarkedet.....	16
4 Ejendomsvurderingen	18
4.1 Lejeindtægt.....	18
4.2 Driftsomkostninger	18
4.3 Markedsafkast	19
4.4 Markedsværdi efter kapitaliseringsmetoden	19
4.5 Vurdering	20
5 anbefaling	21
6 Begrænsninger i opdrag og ansvar	21
7 Offentliggørelse	21
8 Kvalifikationer og interessekonflikter	21

Vurderingserklæring

Opdrag

Sadolin & Albæk A/S har af Kristine Olesen på vegne af A/B Ryesgade 61/Trepkaskgade 2, 2100 København Ø, (herefter også benævnt **klienten**) fået i opdrag at udfærdige denne vurdering af følgende ejendom:

Matr.nr. 2027 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Adresse Ryesgade 61/Trepkaskgade 2
Postnr./by 2100 København Ø

(herefter også benævnt **ejendommen**).

Anvendelse

Beboelse.

Arealangivelser

Kontor 107 m²
Beboelse 1.670 m²
Butik 175 m²
Etageareal i alt 1.952 m²

Note: Arealangivelser stammer fra lejemålslisten

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommens grundareal 469 m².

Vurderingen foretages i overensstemmelse med de europæiske vurderingsstandarder og retningslinjer, udfærdiget af The European Group of Valuers' Association (TEGoVA). Vurderingen har til formål at fastslå markedsværdien af ejendommen, dvs. den bedst opnåelige kontante pris, til hvilken et salg af ejendommen vil kunne effektueres uden forbehold og på kontant basis på vurderingstidspunktet i en sædvanlig handel mellem en villig sælger og en interesseret køber.

I øvrigt er nærværende vurdering en summarisk vurdering af ejendommen i overensstemmelse med bestemmelserne i Practice Statements and Relevant Guidance Notes indeholdt i RICS Appraisal and Valuation Standards (Version 9), der er udarbejdet af The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Vurderingens formål og forudsætninger

Formålet med vurderingen er at fastslå markedsværdien af ejendommen som udlejningsejendom, jf. Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, i dens nuværende stand ('as is') med de eksisterende lejere på vurderingsdatoen, jf. nedenfor, og ud fra det aftalte vurderingstema, jf. pkt. 1.3 i selve vurderingsrapporten.

Vurderingen er udfærdiget under de forudsætninger, der er specificeret i vurderingsrapporten, pkt. 1.4. Endvidere formodes alle informationer, der er stillet til rådighed til brug for denne vurdering, at være korrekte og fuldstændige.

Markedsværdi

Under forudsætning af de ovenfor anførte metoder og antagelser vurderes markedsværdien af ejendommen, jf. vurderingsrapporten, til:

Kr. 34,7 mio.

skriver **danske kroner tretifire millioner syv hundrede tusinde 00/100 på kontant basis.**

Indholdet af denne vurderingserklæring og –rapport bedes behandlet fortroligt af de tiltænkte modtagere i overensstemmelse med klientens instruks ved aftale om opdraget og til det konkrete erklærede formål. Følgelig, og i overensstemmelse med gældende kutyme, påtager Sadolin & Albæk A/S sig det fulde ansvar for indholdet af denne vurdering. Enhver gengivelse eller henvisning til vurderingserklæringen eller –rapporten i eventuelle efterfølgende dokumenter, cirkulærer eller bekendtgørelser, eller mundtlig formidling til tredjepart, forudsætter Sadolin & Albæks forudgående skriftlige godkendelse af form og indhold af en sådan offentliggørelse eller videreformidling. Denne godkendelse kræves, desuagtet at den tiltænkte tredjepart er navngivet eller ej, og desuagtet at vurderingserklæringen eller –rapporten videreformidles af klienten som led i en præsentation af andre ejendomme eller i en anden sammenhæng.

Vurderingsdato

Den 26. marts 2015.

Denne vurderingserklæring kan ikke stå alene, men skal læses i sammenhæng med vurderingsrapporten.

* * *

Undertegnede erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd og at være fri for enhver økonomisk eller anden interesse i sagen, der med rette kan forventes at have indflydelse på vor evne til at give en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med nærværende summariske vurdering.

København, den 26. marts 2015
Sadolin & Albæk A/S

Peter Winther
Adm. direktør, partner, MRICS

Kasper Wehner
Seniorkonsulent, cand.polit.

1 Vurderingsrapport

1.1 Opdrag

Sadolin & Albæk A/S har af Kristine Olesen på vegne af A/B Ryesgade 61/Trepkagade 2, 2100 København Ø, (herefter også benævnt **klienten**) fået i opdrag at udfærdige denne vurdering af følgende ejendom:

Matr.nr.	2027 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Adresse	Ryesgade 61/Trepkagade 2
Postnr./by	2100 København Ø

(herefter også benævnt **ejendommen**).

Anvendelse

Beboelse.

Arealangivelser

Kontor	107 m ²
Beboelse	1.670 m ²
Butik	175 m ²
Etageareal i alt	1.952 m ²

Note: Arealangivelser stammer fra lejemålslisten

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendommens grundareal 469 m².

Der henvises til **Bilag 1** til vurderingsrapporten, Ejendomsdata.

Det samlede bruttoetageareal, ifølge lejeoversigten, stemmer overens med arealet på 1.982 m², ifølge BBR-meddelelsen, jf. **Bilag 1**, Ejendomsdata. Indberetningen forestås af ejer af ejendommen, som har ansvaret for, at oplysningerne er korrekte. Det er dog ikke usædvanligt, at arealet afviger fra lejeoversigten.

På baggrund af vor besigtigelse af ejendommen vurderer vi, at arealangivelserne, ifølge lejemålslisten, er plausible. Af denne årsag er nærværende vurdering foretaget på baggrund af arealerne ifølge lejeoversigten.

Vurderingen foretages i overensstemmelse med de europæiske vurderingsstandarder og retningslinjer, udfærdiget af The European Group of Valuers' Association (TEGoVA). Vurderingen har til formål at fastslå markedsværdien af ejendommen, dvs. den bedst opnåelige kontante pris, til hvilken et salg af ejendommen vil kunne effektueres uden forbehold og på kontant basis på vurderingstidspunktet i en sædvanlig handel mellem en villig sælger og en interesseret køber.

I øvrigt er nærværende vurdering en summarisk vurdering af ejendommen i overensstemmelse med bestemmelserne i Practice Statements and Relevant Guidance Notes indeholdt i RICS Appraisal and Valuation Standards (Version 9), der er udarbejdet af The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Vurderingsdatoen er den 26. marts 2015.

1.2 Vurderingens formål

Formålet med vurderingen er at fastslå markedsværdien af ejendommen som udlejningsejendom, jf. Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, i dens nuværende stand ('as is') med de eksisterende lejere på vurderingsdatoen, jf. nedenfor, og ud fra det aftalte vurderingstema, jf. pkt. 1.3 i selve vurderingsrapporten.

Vurderingsrapporten skal udelukkende anvendes til klientens interne brug i forbindelse med ledelsesmæssige overvejelser, og det er således ikke tilladt klienten at offentliggøre eller videregive denne til tredje-part.

1.3 Vurderingstema

Markedsværdien af ejendommen estimeres i overensstemmelse med retningslinjerne anført i Practice Statements and Relevant Guidance Notes, RICS Appraisal and Valuation Standards (Version 9), der er godkendt af både International Valuation Standards Committee (IVSC) og The European Group of Valuers' Association (TEGoVA):

Markedsværdi er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges til på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, under følgende forudsætninger:

- At parterne ikke har noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold (f.eks. moder- og datterselskaber, eller udlejer og lejer), for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen heraf, således at den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.
- At der forud for vurderingsdatoen er forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af ejendommen til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til ejendommens karakter og markedsforholdene anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6–12 måneder.
- At der ikke tages hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med en liebhaverinteresse.

Ejendommens **markedsleje** er også defineret i overensstemmelse med de førnævnte organisationers manualer.

Ved markedsleje forstås den leje, som en villig udlejer og en villig lejer ville aftale for det pågældende leje-forhold på vurderingstidspunktet i en sædvanlig transaktion efter forudgående passende markedsføring, hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang. For så vidt angår danske erhvervsleje-forhold, finder Erhvervslejelovens § 13 anvendelse, hvor markedslejen fastsættes under hensyntagen til aktuelle vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesmæssig stand.

For så vidt angår boliglejemål, finder Lejelovens bestemmelser anvendelse, hvor lejen fastsættes under hensyntagen til lejemålets stand og art, opførelsesår, ejendommens beliggenhed m.v., samt om der er sket forbedring af det lejede. For så vidt angår boliglejemål underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje, finder endvidere reglerne i Boligreguleringsloven anvendelse.

Specielle forhold eller fravigelser

Nærværende vurdering er en summarisk vurdering.

Vurderingen har til formål at beregne den nuværende markedsværdi af ejendommen. Der er således set bort fra ejendommens markedsværdi i tilfælde af alternativ anvendelse.

1.4 Vurderingens forudsætninger

Grundareal og forurening

Jordbundsforhold/stabilitet er ikke undersøgt. Vurderingen bygger på den forudsætning, at alle bygninger er opført under passende hensyntagen til de eksisterende jordbundsforhold.

Der er ikke gennemført undersøgelser eller prøvetagninger eller modtaget nogen informationer fra klienten eller fra anden relevant sagkyndig, der fastslår tilstedeværelse af eller mistanke om forurening eller forureningskilder på det grundareal, hvorpå ejendommen er beliggende (herunder evt. grundvand). Som følge heraf er vurderingen foretaget under forudsætning af, at der ikke er nogle miljømæssige forhold, der kunne have væsentlig indflydelse på vurderingen.

I det tilfælde, at klienten ikke kan acceptere denne forudsætning, eller i det tilfælde, at klienten måtte ønske, at det verificeres, at denne forudsætning er korrekt, opfordres klienten til at sørge for alle relevante undersøgelser for efterfølgende at videreformidle resultaterne heraf til Sadolin & Albæk med henblik på eventuel revision af vurderingen.

Bygningskonstruktion

Der er hverken gennemført en bygningsmæssig gennemgang af ejendommen eller foretaget en afprøvning af installationer, produktionsudstyr eller driftsmateriel med hensyn til funktionalitet. Vi er derfor ude af stand til at bedømme den vedligeholdelsesmæssige stand af bygningssubstansen eller installationerne m.m. Vurderingen tager dog hensyn til alle relevante oplysninger, som er modtaget i denne forbindelse, og eventuelle fejl og mangler, som vi måtte have konstateret i forbindelse med besigtigelsen. Hvis sådanne forhold ikke foreligger, foretages vurderingen imidlertid ud fra en forudsætning om, at der ikke er skjulte mangler, udestående reparationer/udbedringer eller andre forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurderingen.

Den eller de dele af ejendommen, som ikke er afdækkede, fritlagte eller frit tilgængelige, er ikke besigtigede. Vurderingen er foretaget under forudsætning af, at disse bygningsdele er i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Det er ikke undersøgt, hvorvidt der måtte være forekomster af cement med et højt aluminiumindhold, kalciumklorid, asbest eller andre skadelige stoffer. Da der ikke foreligger oplysninger om det modsatte, foretages vurderingen ud fra en forudsætning om, at der ved opførelsen af ejendommen ikke er anvendt materialer eller teknikker, som er konstateret farlige eller mistænkes for at være farlige.

Planmæssige forhold

Vurderingen foretages under forudsætning af, at ejendommen ikke er omfattet af nogen forslag om vejudvidelse eller ekspropriation eller andet, der kan have betydning for den eksisterende anvendelse af ejendommen. I de gældende kommuneplanmæssige bestemmelser for anvendelse af ejendommen indgår ingen planer i så henseende.

Ejendommen forudsættes at være opført efter gældende planmæssige bestemmelser og at være anvendt i overensstemmelse hermed.

Ved vurderingen er det endvidere forudsat, at der foreligger behørig tilladelse til den eksisterende anvendelse af alle bygninger i henhold til gældende lovgivning og planer.

Ejerskab og lejeforhold

Ejendommen ligger på egen grund, ifølge oplysningerne fra de offentlige registre.

Ejendommen er udlejet til de lejere, der fremgår af lejekontrakterne. Der forudsættes ikke at være yderligere lejeaftaler eller forpligtelser angående brug af ejendommen, der skal tages hensyn til i forbindelse med denne vurdering.

Vi forudsætter, at angivelsen af lejeindtægt er korrekt, og at lejen er varslet i overensstemmelse med sædvanlig markedspraksis, den eller de eksisterende lejekontrakter og gældende dansk lovgivning. Det forudsættes endvidere, at lejerne ikke har anlagt sag eller rejst krav af anden art, og at lejen indgår rettidigt og uden protest. Vurderingen tager dog hensyn til alle relevante oplysninger, som er modtaget i denne forbindelse.

Endelig forudsættes arealerne at være opmålt efter Bekendtgørelse nr. 311 af den 27. juni 1983.

Servitutter

Det forudsættes, at der for ejendommen kun gælder de adkomster, herunder vejret eller lignende, byrder, servitutter, negative servitutter eller forpligtelser, der fremgår af tingbogsattesten. Således forudsættes der ikke at være yderligere forpligtelser eller hæftelser, der har væsentlig indflydelse på ejendommens markedsværdi.

Prioritering

Ejendommen vurderes på kontant basis. Således er hæftelserne, tinglyst på ejendommen, ikke blevet gennemgået. Det forudsættes, at der ikke er udestående finansielle forpligtelser eller gæld i ejendommen andet end en eventuel uafskrevet momsregistreringsforpligtelse, jf. pkt. 1.6.

Produktionsudstyr og driftsmateriel

Med hensyn til selveje af ejendommen er det sædvanlige ejer/udlejer tilhørende inventar, såsom elevatorer, rulletrapper og centralvarmeanlæg, betragtet som værende en fast bygningsbestanddel, og inventaret indgår således som aktiver i vurderingen af markedsværdien.

Produktionsrelateret udstyr og driftsmateriel såvel som lejernes inventar eller særindretninger er ikke indeholdt i vurderingen.

Myndighedsgodkendelse

Der forudsættes at foreligge gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke haft lejlighed til selv at undersøge, hvorvidt denne forudsætning er korrekt.

Specielle forudsætninger

Det forudsættes, at der ikke foreligger noget bud fra en potentiel liebhaver til ejendommen, jf. pkt. 1.3.

1.5 Dokumenter

Til brug for nærværende vurdering er følgende dokumenter/oplysninger gennemgået:

Type	Kilde	Udstedelsesdato
Tingbogsattest	Internetbaseret offentligt tinglysningsregister	18.03.2015
BBR-meddelelse	OIS	18.03.2015
Skattebillet	Klienten	25.11.2014
Erhvervslejekontrakter	Klienten	Flere
Boligkontrakt	Klienten	12.05.1977
Lejemålsliste, herunder angivelse af lejere, det lejede areal, leje og anvendelse	Klienten	17.03.2015
Budget 2014	Klienten	15.04.2014
Varmeregnskab 2012-2013	Klienten	03.04.2014
Årsrapport 2013	Klienten	28.04.2014
Vedtægter for andelsboligforeningen	Klienten	30.03.2005
Kommuneplan 2011	Københavns Kommune	14.03.2012
Vedligeholdelsesbudget	Bang & Beenfeldt A/S	01.05.2014

1.6 Generelle vurderingsprincipper

Vurderingen baseres på de oplysninger, der er modtaget fra klienten, dennes eksterne rådgivere samt indhentet fra de offentlige registre, jf. pkt. 1.5. Vi har tillid til, at disse oplysninger er korrekte og fuldstændige, og at der ikke er uoplyste forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurderingen.

Det skal understreges, at idet der er tale om en summarisk vurdering, er der ikke indhentet og undersøgt yderligere dokumenter for den pågældende ejendom end de, der er modtaget fra klienten. Således er bl.a. kommunale ejendomsoplysninger og servitutter ikke undersøgt i forbindelse med nærværende summariske vurdering.

Der er ikke taget hensyn til udgifter til realisering eller skattemæssige forpligtelser i forbindelse med en afhændelse eller udvikling af ejendommen, ligesom der ikke er taget højde for købsomkostninger.

Vi har ikke taget højde for, at der skulle være panthæftelse eller tilsvarende finansiel byrde på eller over ejendommen.

Bygningen er ikke momsregistreret.

En køber af ejendommen forventes at indhente yderligere rådgivning eller en bekræftelse af visse af ovennævnte forhold, før der arbejdes videre mod en erhvervelse. Klienten anbefales derfor at notere de betingelser og det tema, som denne vurdering er udfærdiget på grundlag af.

1.7 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 18. marts 2015. Deltagerne i ejendomsbesigtigelsen var Kristine Olesen som repræsentant for ejer af ejendommen og Kasper Wehner som repræsentant for Sadolin & Albæk.

Ejendommen blev besigtiget både indvendigt og udvendigt. Det var dog ikke muligt at besigtige alle boligerne, men der blev set to boliger. De resterende boliger antages at være i fornuftig stand.

Den eller de dele af ejendommen, der ikke er afdækkede, fritlagte eller frit tilgængelige er ikke besigtiget. Vurderingen er foretaget under forudsætning af, at disse bygningsdele er i god vedligeholdelsesmæssig stand.

1.8 Specielle forhold

Undertegnede erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd, som defineret af The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), og at denne summariske vurdering er foretaget i overensstemmelse med de etiske standarder, formuleret af RICS, der er godkendt af både International Valuation Standards Committee (IVSC) og The European Group of Valuers' Association (TEGoVA), samt at vi som vurderingsmænd er fri af enhver direkte eller indirekte interesse i ejendommen eller dennes ejerskab.

Der henvises til RICS' hjemmeside, www.rics.org, for yderligere informationer og procedurer, herunder muligheden for at klage over denne vurderingsrapport.

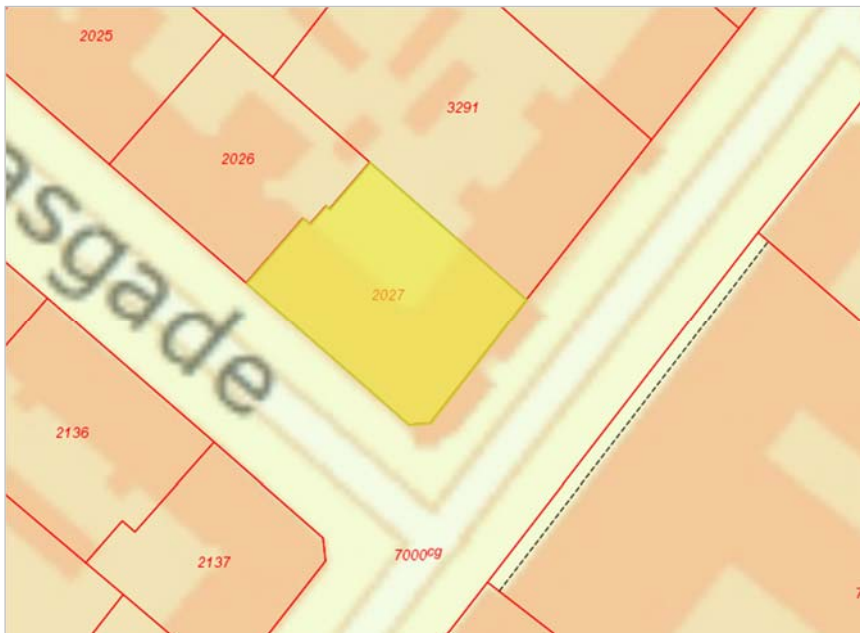
2 Ejendomsrapport

2.1 Ejerforhold og matrikulering

Ejendommen er, ifølge tingbogsattesten, matrikuleret under:

Matr.nr. 2027 Udenbys Klædebo Kvarter, København

med følgende ejer: A/B Ryesgade 61/Trepkaskgade 2. Ifølge samme register fik den nuværende ejer tinglyst adkomst til ejendommen den 13. april 2000.



Kilde: Danmarks Miljøportal

Ejendommen ligger på egen grund.

Ejendommen er opført i 1891 med ydervægge af mursten og tag af tagpap. Ejendommen har fem etager foruden kælder.

Der ligger fire erhvervslejemål i kælderen. De to lejemål på Ryesgade har udadvendte aktiviteter i form af et pizzeria og en grønthandler. I pizzeriaet er der et mindre serveringsareal med plads til spisende gæster. I baglokalet er der et fuldt funktionsdygtigt køkken, ligesom der er et toilet i lejemålet. Grønthandleren har hjørnelejemålet, og lejemålet består primært af et stort salgsareal. Der er et mindre baglokale og køkken. Begge disse lejemål nyder godt af synlighed fra Ryesgade og er derfor ideelle til butiksaktiviteter.

I Trepkaskgade 2 ligger to mindre erhvervslejemål i stuen. Synligheden fra vejen er mindre her, og det er derfor typisk kontor-/klinikformål, der er relevant. Lejemålet i kælderen til højre er sat flot i stand og fremstår derfor meget velholdt. Kælderen til venstre kunne ikke besøges indvendigt.

Fra stuen til 4. sal ligger der beboelseslejligheder. Lejlighederne er på 79-94 m² og er typisk tre- og fireværelseslejligheder.

På loftet er der opbevaringsrum til beboerne i ejendommen, ligesom der er et tørreloft.

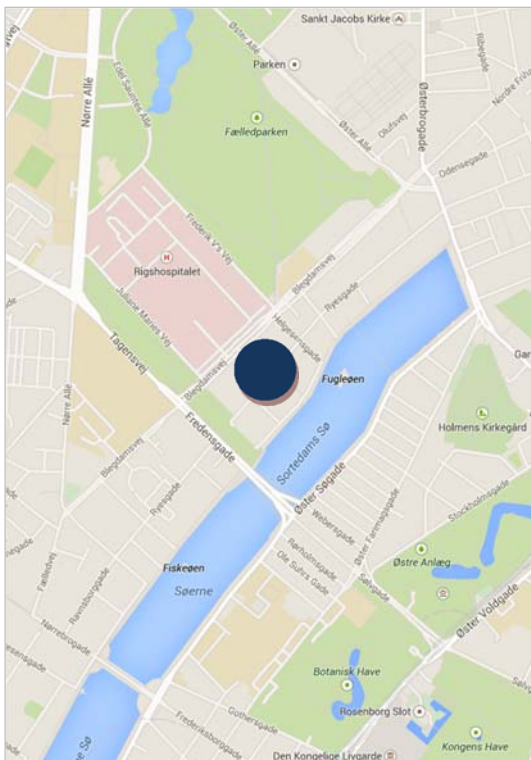
Der er en krybekælder under ejendommen. Højden i kælderens er meget lav, og den er derfor ikke anvendelig til opbevaring eller andet.

Ejendommen deler gård med en meget stor karré af ejendomme, og der er derfor et meget stort gårdareal. Der er således flere legepladser og græsarealer at opholde sig på. I gården er der ligeledes skure til cykler, barnevogne og containere.

Alt i alt fremstår ejendommen i meget fin stand, og det bliver bekræftet af vedligeholdelsesrapporten fra ejendommen.

2.2 Beliggenhed

Ejendommen er beliggende på Østerbro i København, ca. 3 km fra Rådhuspladsen i København.



Kilder: Google Maps og COWI A/S

Området er primært et populært beboelsesområde tæt på søerne i København. De fleste ejendomme er dog typiske byejendomme med erhverv i stueetagen og beboelse på de øvrige etager. Der er således flere caféer og lignende i området.

Ejendommen er lettilgængelig med busser fra Blegdamsvej og Tagensvej. Med bil er ejendommen lettilgængelig, da man er tæt på Tagensvej, som er en større indfaldsvej til det centrale København. Parkeringsmulighederne er dog begrænset til parkering i de omkringliggende gader.

2.3 Beskrivelse af bygning/lokaler

Opførelsesår	1891.
Hovedanlæg	Ydervægge i mursten og tag med tagpap.
Dimensioner	Fem etager foruden kælder.
Arealanvendelse/indretning	Erhverv i kælderen og boliger på de resterende etager.
Nuværende anvendelse	Beboelse.
Parkering	Parkering i de omkringliggende gader.
Vedligeholdelsesstand*)	God.

**) Baseret på en summarisk gennemgang og vurdering i forbindelse med ejendomsbesigtigelsen og vel at mærke således ikke udtryk for resultatet af en omfattende teknisk gennemgang, jf. pkt. 1.4*

2.4 Anvendelse

Ejendommen er oprindeligt opført til brug for beboelse, som også er den primære anvendelse i dag.

For en specifikation af den nuværende anvendelse af ejendommen henvises til **Bilag 2** til vurderingen, Lejeoversigt.

2.5 Lejere, udlejningsarealer og lejeindtægt

Udlejningsarealer og markedsleje er som følger:

Lejer	Anvendelse	Areal		Årlig markedsleje		
		(m ²)	(%)	(kr.)	(kr. pr. m ²)	(%)
Andel	Butik	95	5	142.500	1.500	9
Andel	Butik	80	4	120.000	1.500	7
Andel	Bolig	94	5	70.500	750	4
Andel	Bolig	79	4	59.250	750	4
Andel	Bolig	94	5	70.500	750	4
Andel	Bolig	79	4	59.250	750	4
Andel	Bolig	94	5	70.500	750	4
Andel	Bolig	79	4	59.250	750	4
Andel	Bolig	94	5	70.500	750	4
Andel	Bolig	79	4	59.250	750	4
Andel	Bolig	94	5	70.500	750	4
Andel	Bolig	79	4	59.250	750	4
Andel	Bolig	94	5	70.500	750	4
Andel	Bolig	79	4	59.250	750	4
André Martin Guerre Mayo	Kontor	50	3	60.000	1.200	4
Nanna Ditzel Design	Kontor	57	3	68.400	1.200	4
Andel	Bolig	81	4	60.750	750	4
Andel	Bolig	80	4	60.000	750	4
Andel	Bolig	81	4	60.750	750	4
Andel	Bolig	80	4	60.000	750	4
Ilia Singer	Bolig	81	4	60.750	750	4
Andel	Bolig	80	4	60.000	750	4
Andel	Bolig	81	4	60.750	750	4
Andel	Bolig	80	4	60.000	750	4
Andel	Bolig	81	4	60.750	750	4
Andel	Bolig	80	4	60.000	750	4
I ALT		1.952	100	1.643.400	842	100

Lejerspredningen i ejendommen bedømmes at være god grundet blandingen af forskellige erhverv og private boliger.

Lejeaftalernes hovedvilkår

Da ejendommen vurderes som udlejningsejendom i henhold til det i pkt. 1.2 oplyste formål, antages det, at lejeaftalernes hovedvilkår (kvadratmeterleje, indeksering, uopsigelighed) er markedskonforme for de pågældende erhvervs- og boligenheder. Detaljer herom fremgår af **Bilag 2** til vurderingen, Lejeoversigt.

Særlige vilkår og forhold

Ingen.

2.6 Miljøforhold

Ifølge oplysningerne, indeholdt i tingbogsattesten, er ejendommens grundareal ikke registreret som forurenede på vidensniveau 1 eller 2, jf. definitionen nedenfor.

Det bemærkes, at manglende registrering ikke er at betragte som en garanti for, at grundarealet ikke er forurenede. I henhold til dansk lovgivning er det de regionale myndigheder, der registrerer forurening. Myndighederne kan på grundlag af faktisk og historisk viden registrere forurening på to vidensniveauer:

- Vidensniveau 1 (V1) anvendes, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

- Vidensniveau 2 (V2) anvendes, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Såfremt der, som følge af den historiske anvendelse, ikke er begrundet mistanke om forurening, og såfremt der ikke foretages yderligere undersøgelser, vil regionen ikke registrere grunden som forurenede. Dog kan der, ifølge ejendomsdatarapporten, være lettere forurening på grunden, der – som følge af områdeklassificering i henhold til Jordforureningsloven – ikke kræver oprydning, såfremt den nuværende anvendelse fortsættes.

Sadolin & Albæk er ikke bekendt med, at der på ejendommen skulle være uidentificeret jordforurening.

Den potentielle miljørisiko, forbundet med de nuværende aktiviteter på ejendommen, vurderes at være beskeden.

I henhold til gældende dansk lovgivning er det kun forurenere, der kan holdes ansvarlig for forureningen. Ejeren af ejendommen kan således ikke blive gjort ansvarlig for forureningen og kan af myndighederne ikke pålægges et oprensingskrav.

I det tilfælde, at ejeren ønsker at opføre nye bygninger på forurenede grund, kan miljømyndighederne dog kræve de nødvendige oprensningstiltag, enten hvis nybyggeriet er til beboelse eller lignende anvendelse, herunder børneinstitutioner eller offentlig legeplads, eller hvis forureningen skønnes sundhedsfarlig for fremtidige brugere af en bygning på den forurenede grund.

2.7 Servitutter

I henhold til tingbogsattesten er der tinglyst de i tingbogsattesten anførte servitutter på ejendommen.

En gennemgang af tingbogsattesten giver ingen anledning til at antage, at der er adkomster, herunder vejret eller lignende, byrder, servitutter, negative servitutter eller forpligtelser, som har væsentlig indflydelse på ejendommens markedsværdi.

2.8 Offentlig vurdering

Den offentlige vurdering af ejendommen pr. 1. oktober 2013 andrager:

Ejendomsværdi	kr. 25.500.000
- heraf grundværdi	kr. 2.814.000

3 Ejendomsmarkedet

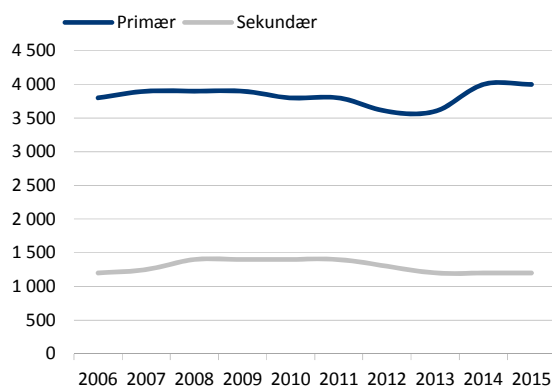
3.1 Efterspørgselsituationen på lejemarkedet for butikker

Da lokalerne i ejendommens stueetage er mest velegnede til detailhandelsformål, betragter vi markedet for butiksljemål. Efter en periode med lav og til tider negativ udvikling i privatforbruget i årene efter krisen, har lejeniveauerne for butikker været under markant pres. I den seneste tid har der dog tegnet sig et mere positivt billede, og forventningerne til privatforbruget er i øjeblikket optimistiske. Således har efterspørgslen efter butikslokaler i senere tid udviklet sig positivt. De positive tendenser kommer dog kun til udtryk i efterspørgslen efter primære butiksejendomme, som har optimale beliggenheder (eksempelvis strøgejendomme), høj eksponering, synlighed og tilgængelighed.

Lejen for førsteklasses butikslokaler på bedste beliggenhed (primær leje) ligger aktuelt i niveauet kr. 4.000 pr. m² p.a., mens den sekundære leje ligger i niveauet kr. 1.200 pr. m² p.a., ekskl. driftsomkostninger.

Lejeudviklingen i området har over de sidste 10 år været som følgende:

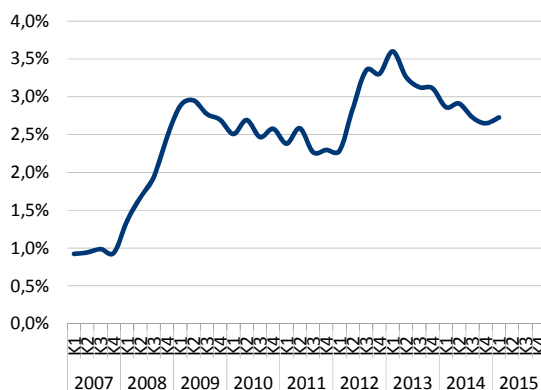
Lejepriser, butik, kr. pr. m² p.a.



Kilde: Sadolin & Albæk A/S

I perioden 2007-2015 var udviklingen i tomgangen for butikslokaler i Storkøbenhavn generelt som følger:

Tomgang, butik, Storkøbenhavn ekskl. CBD



Kilde: Oline Lokalebørs Statistikken

Den samlede tomgangsprocent for butiksejendomme er steget i det centrale København siden 2007 og var på 2,7% i begyndelsen af 1. kvartal 2015. Den stigende tendens, som sås i årene efter finanskrisens indtog, ser nu ud til endelig at vende. Således har tomgangsprocenten været svagt faldende siden 2013, om end de kvartalsvise udsving indikerer en vis grad af usikkerhed.

Blandt nyudlejninger af tilsvarende lejemål kan nævnes:

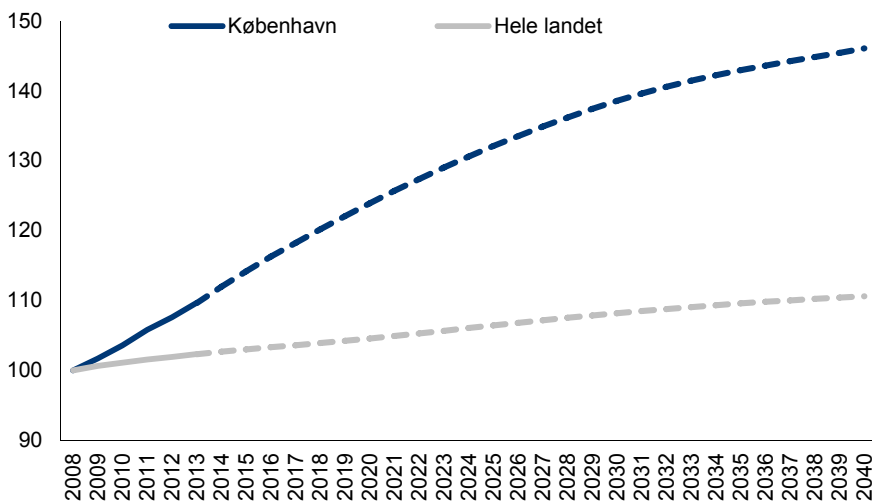
- På Østerbro har Nautic lejet ca. 220 m² på Blegdamsvej 124. Den aftalte leje anslås til kr. 1.100 pr. m² p.a.
- På Østerbro har Cherazz lejet ca. 65 m² på Viborggade 23. Den aftalte leje anslås til kr. 1.200 pr. m² p.a.

3.2 Efterspørgselsituationen – boliger

Det københavnske boligmarked er for tiden kendetegnet ved en stærk ubalance mellem udbud og efterspørgsel, idet udbuddet ikke kan følge med efterspørgslen.

Frem til år 2040 forventer Danmarks Statistik en befolkningstilvækst på omkring 220.000 personer i København. Det betyder, at der også i de kommende mange år vil være en stærk efterspørgsel efter boliger. For 2014 forventes der i København at have været en befolkningstilvækst på 14.160 personer, mens der i 2015 forventes omkring 14.000 personer.

Befolkningsudvikling (indeks 2008=100)



Kilde: Danmarks Statistik

For at udbuddet skal kunne imødekomme den kraftigt stigende efterspørgsel, er det vigtigt, at byggeaktiviteten for alvor kommer i gang de kommende år. Som nævnt estimeres det, at der i 2014 kom ca. 14.000 nye københavnere, hvilket betyder, at der i forhold til det historiske boligarealforbrug pr. person skulle have været opført over 600.000 m² boliger. Ifølge estimerne ventes det, at der i 2014 blev opført ca. 190.000 m² boliger, mens der i 2015 og 2016 forventes at blive opført henholdsvis ca. 250.000 m² og ca. 300.000 m² boliger.

Befolkningsudvikling, tomgang og byggeaktivitet taget i betragtning, forventes arealforbruget pr. person at falde den kommende tid, og dette forventes at fortsætte, indtil byggeaktiviteten for alvor tager fart. Den stigende efterspørgsel efter boliger i København har i nogle områder medvirket til at skabe et opadgående pres på priserne, hvilket afspejles i både lejepreiser og ejerboligpriser. Denne tendens forventes at fortsætte den kommende tid, dog ikke med lige så kraftige prisstigninger som hidtil. Stigningerne i priserne skal dels ses som et resultat af det stigende pres på arealforbruget pr. person og dels som et resultat af de begyndende gunstige makroøkonomiske forhold samt især den meget billige finansiering, som gør det relativt billigere at leje.

På nuværende tidspunkt er tomgangen for lejeboliger i København meget lav, ligesom udbuddet af ejerlejligheder i København er lavt.

3.3 Efterspørgselsituationen på investeringsmarkedet

Dansk økonomi ser nu definitivt ud til at være ude af finanskrisen. Det samme lader til at være tilfældet for resten af landene i eurozonen, om end det går langsomt. Fremtidsudsigterne er generelt positive, men markederne forbereder sig på en i historisk sammenhæng beskeden BNP-vækst i størrelsesordenen 1,5-2,0% p.a. over de næste år. Væksten forventes bl.a. drevet af et stigende privatforbrug, der ellers har været meget lavt under de seneste års stagnation. I 3. kvartal 2014 nåede arbejdsløsheden i Danmark for første gang siden 2009 under 5%.

På trods af de lysere udsigter for økonomien har investorernes jagt på "sikre" afkast de seneste år presset renten på "risikofrie" investeringer i bund, såsom danske statsobligationer, og Den Europæiske Centralbanks (ECB) opkøbsprogram (kvantitative lempelser) bidrager hertil. Renten lå før finanskrisen på niveau med nettostartafkastet på førsteklases (primære) investeringsejendomme, dvs. 4,25-5,00%, og derfor oplever vi i dag, at primære investeringsejendomme med høj cash flow-sikkerhed giver et historisk højt løbende afkast i forhold til f.eks. 10-årige statsobligationer. Investorerne synes aktuelt i stigende grad at vægte en lang lejekontrakt med en stærk lejer højere end ejendommens beliggenhed. Dette skyldes, at alternativforrentningen på obligationsmarkedet for aktiver med tilsvarende bonitet er blevet kraftigt reduceret i de seneste år. Således er afkastet på primære ejendomme faldet i løbet af 2014.

Totalafkastet på investeringsejendomme nærmer sig 2006-niveauet efter en relativt pæn udvikling i både 2013 og 2014. I begge disse år var totalafkastet på investeringsejendomme mærkbart højere end benchmark-afkastet på obligationer. Stigningen i ejendomspriserne er hovedsageligt drevet af øget efterspørgsel efter "high street"-ejendomme, kontordomiciler udlejet på lange kontrakter og boligudlejningsejendomme. Kontorejendomme har særligt i København været eftertragtede investeringsobjekter på trods af en stadig markant kontorledighed. De ændrede markedsforhold efter krisens indtog har især i landets største byer medført en øget efterspørgsel efter primære ejendomme, hvorimod de mere sekundære ejendomme har været mindre efterspurgte. I takt med en generelt stigende efterspørgsel efter ejendomme forventes det dog, at dele af markedet for sekundære ejendomme ligeledes vil opleve stigende interesse i de kommende år.

Generelt opleves der en høj likviditet i markedet, bl.a. som følge af det historisk høje aktieindeks, et øget og stigende placeringsbehov for en lang række investorers vedkommende samt et begrænset udbud af aktiver med et balanceret risikojusteret afkast. Dette har medvirket til, at ejendomsmarkedet har oplevet en stigende efterspørgsel i 2014 på tværs af alle segmenter.

Transaktionsvolumenen for erhvervs- og investeringsejendomme var i 2014 større end året før, især i Storkøbenhavn. Der blev således handlet flere bolig- og detailporteføljer i København, og i Nord- og Sydhavn er der gang i både kontor- og boligbyggeriet. Transaktionsvolumenen forventes at udvikle sig positivt i de kommende år i lyset af en forventet øget efterspørgsel – særligt inden for de sekundære segmenter, hvis udbuddet af primære ejendomme bliver endnu lavere. På trods af at de danske pensionskasser tidligere har investeret i især kontordomiciler med en stærk lejer eller i boligejendomme for at sikre en lav risiko, har de i 2014 været aktive i en bredere del af markedet. Således er pensionskasserne nu parate til at investere i bl.a. ikke fuldt udlejede flerbrugerejendomme i kontorsegmentet og strøgejendomme med udviklingspotentiale. Den øgede risikovillighed kommer også til udtryk i, at enkelte pensionskasser er begyndt at investere i den ældre boligmasse i Storkøbenhavn, dvs. i ejendomme, som typisk kræver aktiv asset management for at udnytte værdipotentialt fuldt ud, hvilket pensionskasserne før i tiden ville have fravalgt.

De gode tendenser på ejendomsinvesteringsmarkedet er især synlige på boligsegmentet. Den positive udvikling på boligmarkedet, som er beskrevet ovenfor, medfører en meget stor appetit fra investorerne på

boliginvesteringsejendomme. Det gælder både de rene boligudlejningsejendomme fra den gamle boligmasse og nye moderne boligejendomme, som kan opdeles i ejerlejligheder. Østerbro i København er sammen med Frederiksberg og København K nogle af de mest eftertragtede boligområder, og det er særligt disse områder, investorerne gerne vil investere i.

En ejendom af den pågældende type og beliggenhed bedømmes at ville appellere til en række både danske og internationale investorer, herunder både fonde og institutionelle investorer.

Blandt nylige transaktioner med tilsvarende investeringsejendomme kan nævnes:

- På Østerbro har Færchfonden erhvervet en ejendom på Blegdamsvej 74A-F til et anslået nettostartafkast på ca. 2,75%.
- På Østerbro har Ejendomsselskabet Jano ApS erhvervet en ejendom på Willemoesgade 70-74 til et anslået nettostartafkast på ca. 2,71%.

4 Ejendomsvurderingen

4.1 Lejeindtægt

Den årlige *markedsleje* for ejendommen vurderes til kr. 1.643.400, jf. **Bilag 2** til vurderingen.

I denne vurdering er den *budgetleje*, der er lagt til grund i beregningen, identisk med markedslejen.

4.2 Driftsomkostninger

Vi har modtaget dokumentation for de faktiske omkostninger til ejendomsskatter m.v. og har estimeret andre faste budgetomkostninger ud fra et markedskonformt gennemsnit for ejendomme af en tilsvarende karakter. Driftsomkostningsbudgettet, vedlagt som **Bilag 3** til denne vurdering, er endvidere baseret på den forudsætning, at lejerne betaler visse forbrugsafgifter m.v. oven i lejeprisen.

Driftsomkostningernes budgetterede poster omfatter følgende:

- Ejendomsskatter og afgifter
- Renovation
- Ejendomsforsikring
- Fælles vand, varme, elektricitet m.v.
- Vicevært, renholdelse o.l.
- Udvendig vedligeholdelse
- Ejendomsadministration

Ejendomsskatter og afgifter

Ifølge skattebilletten andrager ejendomsskatten for 2015 kr. 68.248.

Ejendomsskatterne, der opkræves af kommunen, omfatter følgende:

- **Grundskyld**, der opkræves på alle bygninger og grundarealer. Beregnes som en procentuel andel af ejendomsværdien som fastsat af myndighederne det foregående år.
- **Dækningsafgift**, der opkræves på alle bygninger, hvor erhverv udgør mere end 50% af anvendelsen. Denne afgift beregnes som en procentuel andel af ejendomsværdien fratrukket grundværdien som fastsat af myndighederne det foregående år.

Grundskyld og dækningsafgift er fritaget for moms.

Renovation m.v.

I lighed med ejendomsskatter opkræves renovationsafgiften, herunder rottebekæmpelse m.v., af kommunen. Ifølge skattebilletten for ejendommen andrager denne udgift i 2015 kr. 68.693, inkl. moms.

Ejendomsforsikring

Den årlige forsikringspræmie er angivet i **Bilag 3**, Driftsomkostningsbudget. Forsikringspræmien skønnes at være markedskonform.

Vedligeholdelse

Den årlige omkostning til udvendig vedligeholdelse af ejendommen skønnes at andrage kr. 50 pr. m² udlejningsareal, ekskl. kælder, eller i alt kr. 83.500 inkl. moms.

Administrationshonorar

Administrationen af ejendommen påhviler ejeren. Den årlige omkostning hertil skønnes at andrage kr. 3.000 pr. lejemål for boliger og 2,0% af markedslejen for erhvervslejemål, dvs. kr. 67.818, ekskl. moms.

Ejersbetalte driftsomkostninger

De budgetterede årlige driftsomkostninger, der ikke kan væltes over på lejerne, vurderes at andrage kr. 704.259.

Lejers egne driftsomkostninger

Ud over en andelsmæssig del af driftsomkostningerne, såsom ejendomsskatter, renovation og forsikring, betaler lejerne for:

- Indvendig vedligeholdelse
- Eget forbrug af vand, varme og elektricitet
- Egen rengøring

4.3 Markedsafkast

Henset til ejendommens beliggenhed sammenholdt med bygningsdesign, bygningsmæssig stand såvel som lejernes bonitet, skønnes der at være en god efterspørgsel efter ejendommen både blandt nationale og internationale investorer, og investorerens nettostartafkastkrav forventes at ligge i niveauet 2,50-3,00%.

4.4 Markedsværdi efter kapitaliseringsmetoden

Kapitaliseringsmetoden er generelt den mest accepterede og anvendte ejendomsvurderingsmodel blandt danske investorer.

På basis af de modtagne oplysninger vedrørende driftsomkostninger og lejeforhold, som skitseret ovenfor, sammenstilles følgende driftsbudget og kapitalværdi:

Lejeindtægt i alt	1.643.400
Ikke-lejersbetalte driftsomkostninger	704.259
Afkast, kr.	939.141
Nettostartforrentning	2,75%
Værdi før justeringer og deposita, kr.	34.150.582
- Tomgang	0
- Istandsættelse	0
- Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb	0
+ Kontante deposita	525.050
Markedsværdi efter justeringer og deposita, kr.	34.675.632
Markedsværdi efter justeringer og deposita pr. m² bruttoudlejningsareal, kr.	17.764

Der henvises til **Bilag 4** til vurderingen.

4.5 Vurdering

På baggrund af beregningerne ovenfor vurderes markedsværdien af ejendommen som udlejningsejendom, jf. Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, i den nuværende stand ('as is') med de eksisterende lejere til:

Kr. 34,7 mio.

skriver **danske kroner tretifire millioner syv hundrede tusinde 00/100 på kontant basis.**

Baseret på markedslejen, afspejler markedsværdien et afkast for investor på 2,75%.

5 Anbefaling

Ingen særlig anbefaling skønnes påkrævet.

6 Begrænsninger i opdrag og ansvar

Sadolin & Albæk A/S anerkender og accepterer sit generelle og professionelle ansvar over for klienten i henhold til dette opdrag og erklærer, at denne summariske vurdering er foretaget i overensstemmelse med RICS Appraisal and Valuation Standards (Version 9), der er godkendt af både International Valuation Standards Committee (IVSC) og The European Group of Valuers' Association (TEGoVA). Sadolin & Albæk kan af tredjemand ikke holdes ansvarlig for indholdet af nærværende vurdering.

For en nærmere redegørelse for de forudsætninger, der er lagt til grund ved udarbejdelsen af denne summariske vurdering, henvises til pkt. 1.4 i vurderingsrapporten.

Sadolin & Albæk kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler på grund af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger omkring de forhold, der er relevante for udarbejdelsen af denne summariske vurdering.

7 Offentliggørelse

Nærværende summariske vurdering er udarbejdet udelukkende med klientens interne brug for øje og må kun blive offentliggjort eller videregivet til tredjemand, hvis der foreligger en udtrykkelig aftale med Sadolin & Albæk i så henseende.

8 Kvalifikationer og interessekonflikter

Nærværende summariske vurdering er foretaget i overensstemmelse med de RICS vurderingsstandarder, RICS Appraisal and Valuation Standards (Version 9), der til enhver tid er gældende på tidspunktet for indgåelse af denne vurderingsaftale.

Efter bedste overbevisning har Sadolin & Albæk ikke tidligere medvirket ved et salg eller en vurdering af ejendommen.

Undertegnede, Peter Winther og Kasper Wehner, Sadolin & Albæk A/S, Palægade 2-4, 1261 København K, erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd og at være fri for enhver økonomisk eller anden interesse i sagen, som med rette kan forventes at have indflydelse på evnen til at give en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med nærværende vurdering.

København, den 26. marts 2015
Sadolin & Albæk A/S

Peter Winther
Adm. direktør, partner, MRICS

Kasper Wehner
Seniorkonsulent, cand.polit.

Bilag

1. Ejendomsdata
2. Lejeoversigt
3. Driftsomkostningsbudget
4. Kapitaliseret markedsværdi

- a. Kopi af tingbogsattest
- b. Fotos

Marts 2015
KW/sse

Bilag 1: Ejendomsdata

2027 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Ryesgade 61/Trepkagade 2
2100 København Ø

Vurderingsdata

Ejendomsforhold	På egen grund
Vurderingsdato	26. marts 2015
Møntfod	kr.
Indeværende år	2015

Arealer i henhold til BBR-meddelelsen

	<i>m²</i>
Matrikulært areal	469
Bebygget areal	334
Samlet bygningsareal	1.670
Erhvervsareal i bygningen	312
Boligareal i bygningen	1.670
Udnyttet kælderareal	334
Udnyttet tagetage	0

Bruttoudlejningsareal i henhold til lejeoversigt

	<i>m²</i>
Bolig	1.670
Butik	175
Kontor	107
<i>Bruttoudlejningsareal i alt</i>	1.952

Bruttoindtægt (kr. pr. år budgetleje)

	<i>kr.</i>
Bolig	1.252.500
Butik	262.500
Kontor	128.400
<i>Anslået årlig bruttoindtægt i alt</i>	1.643.400

Faktiske omkostninger (kr. pr. år)

Omkostninger i alt	704.259
Ejers omkostninger i alt	704.259
Ejers omkostninger i alt pr. m ² bruttoudlejningsareal	361
Ansl. udvendig vedligeholdelse pr. m ² bruttoudlejningsareal	50
Ejendomsadministration	4,1%
Anslået gennemsnitlig tomgang	0,0%

Kapitaliseringsmodel

Nettoafkast	2,75%
Pris (efter reguleringer) før deposita, kr.	34.150.582
Kontant deposita, kr.	525.050
Markedsværdi, kr.	34.675.632
Markedsværdi, kr., pr. m ² bruttoudlejningsareal	17.764

Bilag 2: Lejeoversigt

2027 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Ryesgade 61/Trepkasgade 2
2100 København Ø

Nr.	Lejer	Anvendelse	Etage	Areal (m ²)	Faktisk leje		Markedsleje		Budgetleje	Deposita og forudbetalt leje		Lejeregulering Generelt	Lejemål Ikrafttræden	Uopsigelighed			Moms (ja/nej)	Bemærkninger
					(kr. pr. år)	(kr./m ² pr. år)	(kr. pr. år)	(kr./m ² pr. år)	(kr. pr. år)	(kr.)	(måneder)			Lejer	Udlejer	Varsel		
1	Andel	Butik	Ryesgade 61, kld. tv.	95			142.500	1.500	142.500	47.025	4,0							
2	Andel	Butik	Ryesgade 61, kld. th.	80			120.000	1.500	120.000	39.600	4,0							
3	Andel	Bolig	Ryesgade 61, st. tv.	94			70.500	750	70.500	23.265	4,0							
4	Andel	Bolig	Ryesgade 61, st. th.	79			59.250	750	59.250	19.553	4,0							
5	Andel	Bolig	Ryesgade 61, 1. tv.	94			70.500	750	70.500	23.265	4,0							
6	Andel	Bolig	Ryesgade 61, 1. th.	79			59.250	750	59.250	19.553	4,0							
7	Andel	Bolig	Ryesgade 61, 2. tv.	94			70.500	750	70.500	23.265	4,0							
8	Andel	Bolig	Ryesgade 61, 2. th.	79			59.250	750	59.250	19.553	4,0							
9	Andel	Bolig	Ryesgade 61, 3. tv.	94			70.500	750	70.500	23.265	4,0							
10	Andel	Bolig	Ryesgade 61, 3. th.	79			59.250	750	59.250	19.553	4,0							
11	Andel	Bolig	Ryesgade 61, 4. tv.	94			70.500	750	70.500	23.265	4,0							
12	Andel	Bolig	Ryesgade 61, 4. th.	79			59.250	750	59.250	19.553	4,0							
13	André Martin Guerro Mayo	Kontor	Trepkasgade 2, kld. tv.	50	48.000	960	60.000	1.200	60.000	8.000	2,0	2%	01.11.2014					
14	Nanna Ditzel Design	Kontor	Trepkasgade 2, kld. th.	57	79.975	1.403	68.400	1.200	68.400	17.100	2,6	5%	01.08.2005		6 mdr.	6 mdr.	Nej	
15	Andel	Bolig	Trepkasgade 2, st. tv.	81			60.750	750	60.750	20.048	4,0							
16	Andel	Bolig	Trepkasgade 2, st. th.	80			60.000	750	60.000	19.800	4,0							
17	Andel	Bolig	Trepkasgade 2, 1. tv.	81			60.750	750	60.750	20.048	4,0							
18	Andel	Bolig	Trepkasgade 2, 1. th.	80			60.000	750	60.000	19.800	4,0							
19	Ilia Singer	Bolig	Trepkasgade 2, 2. tv.	81	52.986	654	60.750	750	60.750	20.048	4,5							
20	Andel	Bolig	Trepkasgade 2, 2. th.	80			60.000	750	60.000	19.800	4,0							
21	Andel	Bolig	Trepkasgade 2, 3. tv.	81			60.750	750	60.750	20.048	4,0							
22	Andel	Bolig	Trepkasgade 2, 3. th.	80			60.000	750	60.000	19.800	4,0							
23	Andel	Bolig	Trepkasgade 2, 4. tv.	81			60.750	750	60.750	20.048	4,0							
24	Andel	Bolig	Trepkasgade 2, 4. th.	80			60.000	750	60.000	19.800	4,0							
I ALT				1.952	180.961	93	1.643.400	842	1.643.400	525.050	3,8							

Note: Arealangivelser stammer fra lejemålslisten

OVERBLIK OVER ANVENDELSE	Anvendelse	Areal (m ²)	Faktisk leje		Markedsleje		Budgetleje
			(kr. pr. år)	(kr./m ² pr. år)	(kr. pr. år)	(kr./m ² pr. år)	(kr. pr. år)
	Bolig	1.670	52.986	32	1.252.500	750	1.252.500
	Butik	175			262.500	1.500	262.500
	Kontor	107	127.975	1.196	128.400	1.200	128.400
	I ALT	1.952	180.961	93	1.643.400	842	1.643.400

Note: Arealangivelser stammer fra lejemålslisten

Bilag 3: Driftsomkostningsbudget

2027 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Ryesgade 61/Trepkasgade 2
2100 København Ø

Omkostninger (kr.)	Brutto	Lejerandel	Netto
Grundskyld og dækningsafgift	68.248		68.248
Renovation	68.693		68.693
Ejendomsforsikring	36.000		36.000
Vand, varme, elektricitet m.v.	90.000		90.000
Rengøring, vicevært o.l.	290.000		290.000
Udvendig vedligeholdelse, bygning 50 kr. pr. m ² 1.670 m ²	83.500		83.500
Ejendomsadministration 3.000 / 2%	67.818		67.818
I ALT	704.259	0	704.259

Note: Baseret på ejers oplysninger

Bilag 4: Kapitaliseret markedsværdi

2027 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Ryesgade 61/Trepkagade 2
2100 København Ø

Lejeindtægt i alt	1.643.400
Ikke-lejerbetalte driftsomkostninger	704.259
Afkast, kr.	939.141
<hr/>	
Nettostartforrentning	2,75%
Værdi før justeringer og deposita, kr.	34.150.582
<hr/>	
- Tomgang	-
- Istandsættelse	-
- Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb	-
+ Kontante deposita	525.050
Markedsværdi efter justeringer og deposita, kr.	34.675.632
<hr/>	
Markedsværdi efter justeringer og deposita pr. m² bruttoudlejningsareal, kr.	17.764

TINGBOGSATTEST



Udskrevet: 18.03.2015 16:00:30

EJENDOM:

Adresse: Trepkaskgade 2
2100 København Ø

Samlet areal: 469 m2
Heraf vej: 0 m2
Apr.dato: 22.11.1926
Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København
Matrikelnummer: 2027
Areal: 469 m2
Heraf vej: 0 m2
Retskreds: 0001

ADKOMSTER

DOKUMENT:

Dokument type: Skøde
Dato/løbenummer: 13.04.2000-40121-01

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

ADKOMSTHAVERE:

Navn: A/B Rymsgade 61/Trepkaskgade 2
CVR: 25262476
Ejerandel: 1 / 1

KØBESUM:

Kontant købssum: 8.000.000 DKK
Købesum i alt: 8.000.000 DKK

HÆFTELSE

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 01.11.2011-1003041561
Prioritet: 9
Dokument type: Realkreditpantebrev

Sadolin | ALBÆK

Bilag a: Kopi af tingbogsattest

Hovedstol: 4.276.000 DKK
Rentesats: 4,288969 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån

SENEST PÅTEGNET:

Dato: 04.11.2014 11:08:01

KREDITORER:

Navn: NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB
CVR: 15134275

DEBITORER:

Navn: A/B Ryesgade 61/Trepkaskade 2
CVR: 25262476

BETALT TINGLYSNINGSAFGIFT:

22.600 DKK

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 08.09.2014-1005620214
Prioritet: 10
Dokument type: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 5.645.000 DKK
Rentesats: 0,843877 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel

KREDITORER:

Navn: NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB
CVR: 15134275

DEBITORER:

Navn: A/B Ryesgade 61/Trepkaskade 2
CVR: 25262476

BETALT TINGLYSNINGSAFGIFT:

Sadolin | **ALBÆK**

Bilag a: Kopi af tingbogsattest

0 DKK

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 13.04.2000-40123-01
Prioritet: 11
Dokument type: Ejerpantebrev
Hovedstol: 2.100.000 DKK
Rente:

SENEST PÅTEGNET:

Dato: 08.09.2014 16:45:03

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Konverteret til digital pantebrev: Ja
Beskrivelse: Ejerpantebrev med medd

KREDITORER:

Navn: A/B Ryesgade 61/Trepkaskgade 2
CVR: 25262476

MEDDELELSESHAVERE:

Navn: Nordea Bank Danmark A/S
CVR: 13522197

FULDMAGTSBESTEMMELSER:

Fuldmagtshaver: Nordea Bank Danmark A/S
CVR: 13522197

Fuldmagtshaver bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art herunder kvitterings-, transport-, moderations- og relaksationspåtegninger.

UNDERPANT:

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003059173
Prioritet: 1
Underpantbeløb: 2.100.000 DKK
Underpanthavere: Nordea Bank Danmark A/S
13522197

SERVITUTTER

Sadolin | **ALBÆK**

Bilag a: Kopi af tingbogsattest

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 25.05.1871-919425-01
Prioritet: 1
Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om fælles brandmur/gavl mv, (C/9)

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 05.07.1909-919426-01
Prioritet: 2
Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om skure mv, (A/70)

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 17.05.1976-12276-01
Prioritet: 3
Dokument type: Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 30

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Filnavn: 1_E-II_361

AREALANVENDELSE:

Sanering

Bilag a: Kopi af tingbogsattest

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om saneringsplan mv

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 24.03.1980-7833-01
Prioritet: 4
Dokument type: Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 6

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om saneringsplan mv, tillæg

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 25.05.1981-9965-01
Prioritet: 5
Dokument type: Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 7

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om saneringsplan mv, -tillæg

Bilag a: Kopi af tingbogsattest

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 23.01.1990-1172-01
Prioritet: 6
Dokument type: Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 26

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Filnavn: 1_G-II_317

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om spildevandsløb, Resp lån i off midler

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 01.03.1993-14539-01
Prioritet: 7
Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om godtgørelse ved fraflytning

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 23.01.1995-919427-01
Prioritet: 8
Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

Bilag a: Kopi af tingbogsattest

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme mv, (F 13I)

ØVRIGE OPLYSNINGER

EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsværdi: 25.500.000 DKK
Grundværdi: 2.814.000 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2014
Kommunekode: 0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 579905

INDSKANNET AKT:

Filnavn: 1_E-II_424

Bilag b: Fotos

