



Vurderingsrapport

Andelsboligforeningen Griffenfeldsgade 37-39
Griffenfeldsgade 37A-C, 39A-C
2200 København N

Sag: 10194

Indhold

1. Indledning.....	4
1.1 Sagsansvarlige:	4
1.3 Rekvirent:	4
1.4 Administrator:	4
1.5 Formål / Besigtigelse:	4
2. Resume af vurderingen.....	5
3. Vurderingstema og vurderingsprincip	6
4. Forudsætninger	7
4.1 Almindelige forudsætninger:	7
4.2 Særlige forudsætninger:	8
4.2 Økonomi:	9
4.3 Handelsreferencer:	9
4.4 Lejereferencer:	10
5. Beliggenhed	12
5.1 Matr. nr.:	12
5.2 Ejendomsnr.:	12
5.3 Postadresse:	12
5.4 Kommune:	12
5.5 Region:	12
6. Den offentlige vurdering	13
7. Anvendelse	13
7.1 Nuværende:	13
7.2 Ejendommen udnyttelsesmuligheder og ekstraordinære forhold:	13
8. Arealforhold	14
8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold:	14
9. Generel beskrivelse	14
9.1 Opførelsesår:	14
9.2 Generel beskrivelse:	14
10. Offentlige forhold og planer	16
10.1 Zonestatus:	16
10.2 Offentlige forhold:	16
10.3 Offentlige planer:	16
10.4 Brandmæssige forhold:	16
10.5 Energimærke og energiplan:	16
10.6 Bevaringsværdi:	17
11. Markedsforhold	18
11.1 Dansk økonomi og det københavnske boligmarked	18
11.2 Hovedtrækkene i dansk økonomi	18
11.3 Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme.	21
12. Servitutter/Deklarationer	33
13. Øvrige oplysninger	33
13.1 Momsreguleringsforpligtelse:	33
13.2 Grundejernes Investeringsfond:	34
14. Kontantvurdering	34
15. Dokumentation	34
16. Ansvarsbegrænsning & Underskrift	36

17. Beregninger	37
17.1 Væsentlige overvejelser og afvigelser i beregningerne:	38
18. Billeder	41

Den fulde rapport kan udleveres til andelshavere eller kommende købere ved at rette henvendelse til foreningens bestyrelse på e-post:

bestyrelsen@abfgriffen.dk

1. Indledning

1.1 Sagsansvarlige:

Mikkel Scheel, Ejendomsmægler & Diplomvaluar og
Henrik Larsen, Cand.merc.jur.

1.2 Ejerforhold:

A/B Griffenfeldsgade 37-39

1.3 Rekvirent:

Boelskifte Administration A/S

1.4 Administrator:

Marianne Jensen
Boelskifte Administration A/S
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg

1.5 Formål / Besigtigelse:

På Deres foranledning skal vi ved nærværende
meddele Dem vor vurdering af ovennævnte
ejendoms markedsværdi pr. 11.06.2020.

Ejendommen er besigtiget den 11. juni 2020 hvor
vicevært Per Hansen viste rundt.

2. Resume af vurderingen

Adresse: Griffenfeldsgade 37A-C, 39A-C
By: 2200 København N
Matrikelnummer: 702, Udenbys Klædebo Kvarter

Vurderingsdag: 11.06.2020
Besigtigelsesdag: 11.06.2020

Grundareal: 3.454 m²
Samlet bebygget areal: 1.465 m²
Boligareal: 7.635 m²
Erhvervsareal: 1.271 m²
Andet areal: 0 m²

Kontantvurdering: 190.100.000 kr.

16. Ansvarsbegrænsning & Underskrift

Vurderingen er udtryk for vore kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig, hvorfor der tages forbehold for at myndigheder og andre kan foretage en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen end den af os foretagne. Opmærksomheden henledes på, at vi ikke er ansvarlige for tab mv. som skyldes at myndigheder eller andre ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring i HDI Gerling Forsikring dækkende professionelt ansvar for en dækningssum på kr. 5.000.000 pr. skade og pr. forsikringsår.

Undertegnede vurderingsmænd erklærer herved, ikke at have personlig eller forretningsmæssig interesse i vurderingens udfald.

Vurderingsrapporten er fremsendt elektronisk til såvel foreningen som administrator.

København d. 23. juni 2020

Med venlig hilsen
Scheel & Co. ApS

Mikkel Scheel
Civiløkonom, HD
Ejendomsmægler & Diplomvaluar

Henrik Larsen
Cand.merc.jur.

Vurderingsrapporten må ikke uden valuarens skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist, herunder på foreningens hjemmeside.

18. Billeder









