

**REVURDERING AF
HOTHERS PLADS 1 – 35,
MIDGÅRDSDGADE 5 – 15 &
BORGMESTERVANGEN 10 - 22
2200 KØBENHAVN N.**



Vurderingsnummer: 20-1004

Vurderingsresumé: Under henvisning til vurderingsrapportens pkt. 11 kan vi oplyse, at ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) er vurderet til:

Kr. 409.400.000,00

Skriver kroner firehundredenimillionerfirehundredetusinde 00/100.

Værdiansættelsen skal ses i sammenhæng med de oplysninger, som er anført på de efterfølgende sider af nærværende vurderingsrapport.

Indholdsfortegnelse

1.	Sammenfatning/Resumé:	3
1.1	Værdien af ejendommen	3
1.2	De anvendte forrentningskrav	3
1.3	Længden af budgetperioden	3
1.4	Den anvendte moderniseringsfrekvens for lejemålene	3
1.5	De gennemsnitlige anvendte udgifter pr. m ² ved ombygning/modernisering	3
1.6	Den gennemsnitlige afsatte vedligeholdelsesudgift pr. m ² i budgetperioden	3
1.7	Den anvendte omkostningsbestemte leje opgjort pr. m ² pr. år.....	3
1.8	Det gennemsnitlige anvendte lejeniveau for det lejedes værdi opgjort pr. m ² pr. år	3
1.9	Ejendommens værdi opgjort pr. m ²	3
2.	Rekvirent:.....	4
3.	Vurderingsmænd:.....	4
4.	Vurderingsobjekt:.....	4
5.	Vurderingsformål:.....	4
6.	Vurderingstema:	4
7.	Besigtigelse:.....	5
8.	Modtagne dokumenter:.....	5
9.	Indhentede oplysninger:	5
10.	Specifikationer:	5
10.1	Offentlig ejendomsvurdering.....	5
10.2	BBR-oplysninger/Arealer	5
10.3	Forsikringsforhold	6
10.4	Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder	6
10.5	Årlig leje.....	7
11.	Besvarelse:.....	7
12.	Almindelige bestemmelser:.....	11
13.	Særlige bestemmelser:	11
14.	Bilag:	12
15.	Erklæring:	12
16.	Habilitetserklæring:.....	12
17.	Copyright:	12
18.	Ansvar:	13
19.	Fremsendelse:	13
20.	Datering og underskrifter:.....	13
21.	Udkast til omkostningsbestemt legebudget som udlejningsejendom:.....	14

1. Sammenfatning/Resumé:

1.1 Værdien af ejendommen

Ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) er vurderet til kr. 409.400.000,00.

1.2 De anvendte forrentningskrav

En afkastberegning viser et afkast på 1,70% før refusion ved en omkostningsbestemt leje på kr. 692 pr. m² og et afkast på 4,00% ved en BRL § 5, stk. 2 leje på kr. 1.400 pr. m².

1.3 Længden af budgetperioden

Budgetperioden er 10 år, hvorefter ejendommens pengestrømme antages at være stabile.

1.4 Den anvendte moderniseringsfrekvens for lejemålene

Vi har forudsat, at gennemsnitlig 10% af ejendommens beboelseslejligheder fraflyttes hvert år, således at investor har mulighed for at foretage modernisering af disse lejligheder, jf. BRL § 5, stk. 2.

1.5 De gennemsnitlige anvendte udgifter pr. m² ved ombygning/modernisering

Vi har forudsat, at udgifter til BRL § 5, stk. 2 moderniseringer udgør kr. 4.700 pr. m².

1.6 Den gennemsnitlige afsatte vedligeholdelsesudgift pr. m² i budgetperioden

Vi har beregnet, at udgifter til vedligeholdelse, jf. BRL §§18 og 18b, udgør kr. 159 pr. m² pr. år.

1.7 Den anvendte omkostningsbestemte leje opgjort pr. m² pr. år.

Vi har beregnet den omkostningsbestemte leje til kr. 692 pr. m² pr. år.

1.8 Det gennemsnitlige anvendte lejeniveau for det lejedes værdi opgjort pr. m² pr. år

Vi har anvendt kr. 1.400 pr. m² pr. år som det gennemsnitlige lejeniveau for det lejedes værdi.

1.9 Ejendommens værdi opgjort pr. m²

Ejendommens værdi opgjort pr. m² er beregnet til kr. 16.386.

De i vurderingen anvendte forudsætninger samt øvrige nøgletal fremgår dels af vedhæftede bilag "Udkast til omkostningsbestemt lejemodul" og "DCF-beregning med følsomhedsberegning" samt "Almindelige forudsætninger" og "Særlige forudsætninger", hvortil vi i øvrigt henviser.

2. Rekvirent:

Andelsboligforeningen Lersøgaard
v/ CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V.
Att.: Ejendomsadministrator Nikita Grønlund Kousted

3. Vurderingsmænd:

Jens Christian Laasholdt, ejendomsmægler & valuar, MDE og
Jørn Søby, ejendomsmægler & valuar, MDE og
DK-Valuaren
Aurikelvej 12
2000 Frederiksberg

Tlf.: 28 55 08 98
E-mail: jcl@dk-valuaren.dk

4. Vurderingsobjekt:

Hothers Plads 1 – 35, Midgårdsgade 5 – 15 & Borgmestervangen 10 - 22, 2200 København N.

Matr. nr. 167 B & 5245 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Ejendomsnr.: 101 216780 & 101 374831,

i det følgende benævnt ejendommen.

5. Vurderingsformål:

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes i forbindelse med fastsættelse af ejendommens værdi i årsrapporten.

6. Vurderingstema:

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) i. h. t. § 5, stk. 2, litra b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber – den skønnede kontantværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019 – ved overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor og ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markedsværdi og konjunkturforskel.

Markedsværdi (handelsværdi) er det beløb som ejendommen vil kunne indbringe på vurderingsdagen, i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

7. Besigtigelse:

Vi har den 20. januar 2020 besigtiget ejendommen, alene udefra.

8. Modtagne dokumenter:

- Ejendomsskattebillet for 2020.
- Årsrapport for perioden 1. januar 2018 – 31. december 2018.
- Budget for perioden 1. januar 2019 – 31. december 2019.
- Vedligeholdelsesplan - økonomisk oversigt.
- Oversigt over fordeling af boligafgift.
- Energimærke, dateret 26. juli 2017.
- Referat af ordinær generalforsamling afholdt 30. april 2019.

9. Indhentede oplysninger:

- BBR-meddelelse vedr. ejendoms nr. 101 374831, dateret 19. januar 2020.
- BBR-meddelelse vedr. ejendoms nr. 101 216780, dateret 19. januar 2020.
- Tingbogsattest vedr. ejendoms nr. 101 374 831, dateret 19. januar 2020.
- Tingbogsattest vedr. ejendoms nr. 101 216 780, dateret 19. januar 2020.

10. Specifikationer:

10.1 Offentlig ejendomsvurdering

Ifølge tingbogsattesterne andrager den samlede ejendomsværdi pr. 1. oktober 2018, kr. 340.000.000, heraf grundværdi kr. 41.044.100. (Matr. nr. 167B Udenbys Klædebo Kvarter er vurderet til 0)

10.2 BBR-oplysninger/Arealer

Ifølge BBR-meddelelse af 19. januar 2020 andrager ejendommens arealer:

Bygningsnr. 1

Bebygget areal:	4.205 m ²
Samlet bygningsareal:	25.230 m ²
Kælder:	4.205 m ²
Samlet boligareal:	24.850 m ²
Areal, der hverken benyttes til bolig eller erhverv:	134 m ²

Bygningsnr. 2

Bebygget areal:	150 m ²
Samlet bygningsareal:	150 m ²
Areal, der hverken benyttes til bolig eller erhverv:	150 m ²

Ejendommen omfatter tillige flere gårdbygninger, cykelskure mv., hvilke bygninger ikke fremgår af BBR-meddelelsen.

10.3 Forsikringsforhold

Ejendommen er bygningsforsikret i Topdanmark Forsikring A/S under police nr. 9445 105 039.

Forsikringen dækker bl.a. mod bygningsbrand og svampe- og insektskader.

10.4 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder

Iflg. vurderingsrapport af februar 2019 fremgår, at der er udført følgende større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen i de senere år:

????	Udført brandsikring.
????	Opsat dørtelefonanlæg.
????	Opsat postkasseanlæg i gadeplan.
1991	Etablering af centralvarme med fjernvarmeforsyning.
1993	Udskiftning af vinduer til termovinduer.
1997-2000	Nye badeværelser.
2002	Malerbehandling af vinduer.
2002	Installation af internet.
2004	Ombygning af bygninger i gård og indretning af storkøkken og fælleslokaler.
2005	Udførelse af dræn mv. samt løbende istandsættelse af bagtrapper.
2010	Nye sålbænke og fuger, udgift kr. 106.000.
2011	Udskiftning af cir-con ventiler i alle kældre, udgift kr. 125.000.
2011-2014	Løbende maling af opgang og skift af linoleum, udgift kr. 1.815.000.
2012	Etableret cykelstativer mod gade, udgift kr. 110.000.
2013	Ombygning af varmecentral, udgift kr. 390.000.
2013	Etableret motorcykelparkering, udgift kr. 170.000.
2013-2014	Løbende vindues renovering, maling, udgift kr. 2.524.000.
2015	Renovering af bagtrapper, udgift kr. 150.000.
2015-2018	Løbende udskiftning af stigstreng, udgift kr. 1.712.000.
2016	Løbende udskiftning af faldstammer, udgift kr. 211.000.
2018	Indlagt nyt fiber/internet, udgift kr. 175.000.
2018	Tagrenovering & isolering af kældre, udgift kr. 39.050.000
2018	Opsætning af solceller, udgift kr. 825.000

Der er ikke foretaget nogen større forbedringsarbejder på ejendommen siden den sidste vurdering i februar 2019.

Der er i 1991 tinglyst indekslån i forbindelse med byfornyelse. Fjernvarmeinstallation mv. forudsættes at være finansieret i denne forbindelse.

Badeværelser er etableret i tidligere toiletrum, og der er sket udvidelse af areal hertil i en del lejligheder.

Det er ikke muligt detaljeret at beregne forbedringsforhøjelser af boliglejen gennem årene indtil 2018, hvorfor vi skønsmæssigt har ansat en samlet forbedringsforhøjelse af boliglejen.

10.5 Årlig leje

På basis af vedhæftede omkostningsbestemte legebudget vil den årlige boligleje andrage i alt kr. 17.186.100.

De i huslegebudgettet anførte forbedringsudgifter hidrører fra foranstående afsnit "Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder".

Endvidere er det i det udarbejdede omkostningsbestemte legebudget henlagte beløb til fornyelse fordelt med 1/3 til kapitalafkast og 2/3 til udvendig vedligeholdelse.

11. Besvarelse:

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de modtagne dokumenter, indhentede oplysninger, diverse beregninger og ud fra mit kendskab til prisniveauet i området, kan jeg efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) i. h. t. § 5, stk. 2, litra b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber – den skønnede kontantværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2019 – ved overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor og ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markedsværdi og konjunkturforskel.

Kr. 409.400.000,00

skrives kroner firehundredenimillionerfirehundredetusinde 00/100, kontant.

En afkastberegning viser et afkast på 1,70% før refusion ved en omkostningsbestemt leje på kr. 692 pr. m² og et afkast på 4,00% ved en BRL § 5, stk. 2 leje på kr. 1.400 pr. m².

Afkastprocenterne svarer til de forrentningskrav en køber vil stille til ejendommens afkast.

Ejendommen indeholder et meget stort antal beboelseslejligheder i varierende størrelser og indretninger, og ejendommen betragtes derfor som meget omsættelig. Dog skal potentielle købere af ejendomme af denne betydelige størrelse primært findes blandt de helt store institutionelle investorer eller ejendomsselskaber, hvilket helt naturligt begrænser antallet af potentielle købere.

Der henvises til tidligere vurdering, der i øvrigt ratihabes.

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til det beløb som ejendommen vil kunne indbringe på vurderingsdagen, i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, jf også pkt. 6 i nærværende vurderingsrapport.

Ejendommen er vurderet inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for. Det fremgår af vurderingsrapporten hvilke fælles forbedringer på hovedejendommen, der er medtaget i vurderingen, og med hvilken pris disse indgår i vurderingen.

Nærværende vurdering omfatter ikke individuelle forbedringer, som andelshaver har udført, og som vil kunne udgøre en del af maksimalprisen iht. Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 1.

I hovedparten af beboelsesejlighederne i andelsboligforeninger er der udført moderniseringer, primært vedrørende køkkener, badeværelser og el. En undersøgelse har vist, at moderniseringsudgifterne ligger i niveauet kr. 5.000 – kr. 8.000 pr. m², som ved salg af den enkelte andelsbolig normalt kan tillægges andelsboligens værdi iflg. årsrapporten.

I de solgte ejendomme er der i de fleste tilfælde udført moderniseringer af boliger i varierende antal, normalt udført i forbindelse med genudlejninger.

Moderniserede boliger kan udlejes i henhold til bestemmelserne i Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvorefter der opnås en leje, der generelt langt overstiger den omkostningsbestemte leje. Lejen for moderniserede lejligheder ligger i niveauet kr. 1.200 – kr. 1.600 pr. m² årligt, afhængig af størrelse og beliggenhed, og genererer et attraktivt afkast af moderniseringsudgiften.

Referenceejendomme:

I forbindelse med værdiansættelsen af nærværende ejendom, har vi undersøgt salgs- og udbudspriser på ejendomme i området, sammenlignelige med denne ejendom.

Direkte sammenlignelige ejendomme er altid vanskelige at finde. Både bedre og ringere ejendomme kan dog være med til at give en rettesnor for værdiansættelsen.

Af solgte ejendomme i København N. kan nævnes:

<u>Adresse:</u>	<u>Areal:</u>	<u>Salgspris:</u>	<u>Afkast:</u>	<u>Solgt:</u>
Hillerødgade, 2200 København N.	3.157	56.500.000	2,6%	01/2019
Nordbanegade, 2200 København N.	1.738	41.000.000	1,4%	11/2019

Ingen af de ovennævnte ejendomme er direkte sammenlignelige med denne ejendom, primært på grund af ejendommens størrelser, som er markant mindre end denne ejendom.

Idet det ikke har været muligt at finde sammenlignelige ejendomme i København N., har vi udvidet vores søgning til andre bydelsområder i København, heraf kan nævnes:

<u>Adresse:</u>	<u>Areal:</u>	<u>Salgspris:</u>	<u>Afkast:</u>	<u>Solgt:</u>
Musvågevej, København NV.	4.694	146.500.000	4,3%	09/2017
Rømersgade, København K.	4.675	137.500.000	3,2%	07/2018
Frederikssundsvej, Brønshøj	4.121	103.500.000	4,5%	02/2018

Heller ikke nogen af disse ejendomme er direkte sammenlignelige med nærværende ejendom, primært på grund af ejendommenes størrelser, som er markant mindre end nærværende ejendom, men også fordi de ligger i et andet område, og af denne grund ikke egner som referenceejendom.

Der er p.t. udbudt en enkelt boligudlejningsejendom i København NV. Det er vor vurdering, at den udbudte ejendom ikke kan benyttes som referenceejendom, i det dens boligareal kun er 955 m².

Idet det ikke har været muligt at finde direkte sammenlignelige ejendomme til brug ved udarbejdelsen af nærværende vurdering, tager den ansatte værdi udgangspunkt i vores opfattelse af en investors betragtninger om ejendommens værdi.

Markedsforhold:

2019 blev trods en vanskelig start et godt år på markedet for erhvervs- og investeringsejendomme. De senere måneder er efterspørgslen efter ejendomme nemlig steget markant, hvilket vi særligt tilskriver de meget lave eller negative renter. Men hvad kan vi så forvente af 2020?

2018 sluttede med alvorlige tab på de finansielle markeder, og en udpræget nervøsitet bredte sig hos investorerne. Var vi på vej ind i en recession med faldende beskæftigelse og forbrug, med deraf følgende stigende tomgang for erhvervslokaler? Og som om det ikke var nok, så var der en del, som spåede, at renterne ville stige.

En forventning om recession og stigende renter vidner ikke om en udpræget logisk tankegang: En svagere økonomisk udvikling er normalt ikke noget, som får renterne til at stige, snarere tværtimod. Men når nervøsiteten breder sig, kan man åbenbart let forfalde til irrationelle synspunkter.

De svagere økonomisk nøgletal og en fortsat meget lav inflation fik imidlertid centralbankerne til at reagere resolut med yderligere pengepolitiske lempelser, og over sommeren faldt de globale renter. Resultatet blev, at både korte og lange renter er gået i negativt territorium i store dele af verden, og det estimeres, at obligationer for over 15.000 mia. amerikanske dollars nu handles til negative renter.

Denne resolute reaktion har utvivlsomt haft en positiv effekt på økonomierne i både Europa og USA. Så vi oplever endnu engang en såkaldt Guldlok-økonomi: En økonomi, som hverken er i recession eller på vej mod overophedning, som har moderat vækst og lav inflation og som giver mulighed for en lempelig pengepolitik.

I sine stille stunder kan man jo overveje, om vi virkelig lever i et samfund uden nævneværdig inflation. Vel stiger hverken forbrugerpriser på varer og tjenesteydelser eller for den sags skyld lønningerne for de fleste danskere, europæere og amerikanere. Til gengæld er priserne på finansielle aktiver steget kraftigt, og i dele af arbejdsmarkedet kan også registreres ganske betydelige lønstigninger.

Men vi måler nu engang inflation, som vi gør, så derfor er inflationen lav.

Efterhånden opfatter de fleste markedsdeltagere de meget lave eller negative renter som et langsigtet, om ikke permanent, fænomen. Når opsparingen stiger i både pensionskasserne og alle mulige andre steder, og obligationer ikke giver noget afkast, så søger man derfor selvsagt mod andre aktivklasser (andre former for investeringer, fx ejendomme), hvor man i det mindste kan forvente et vist afkast.

Investorefterspørgslen efter ejendomme er som følge heraf steget markant i de seneste måneder. Når førsteklases investeringsejendomme med solidt cash flow i de mest attraktive byer i Europa kommer på markedet, er det ikke ualmindeligt med 10, 20 eller endog somme tider 50 bydere. Hver gang er der kun én vinder – og rigtig mange investorer får ikke den eksponering, som deres bud indikerer, at de efterspørger.

Det kan for så vidt undre, at denne massive investeringsinteresse ikke har skubbet startafkastkravene yderligere nedad – ”yield spread”, defineret som første års direkte merafkast på en førsteklases investeringsejendom i forhold til den effektive rente på en 10-årig statsobligation, er således det højeste i de seneste 20 år.

Årsagen kan kun være en kombination af en uhyre disciplineret tilgang hos investorerne og en fortsat ganske forsigtig adfærd i den finansielle sektor, som trods gigantiske indlånsoverskud endnu ikke (i nævneværdig grad) har ladet sig friste til at lempe på kravene til kreditkvalitet.

Det kan forekomme nærliggende at bebrejde bankerne, at de er overdrevent forsigtige. Køber man en kontorejendom til 4% i direkte afkast, er finansieringsrenten 1,0% eller 1,5%, og ønsker man at låne 60% og finansiere 40% med egenkapital, er det jo svært at se, at det kan gå helt galt. Man kan tåle meget store lejenedsættelser eller en meget høj tomgang, før det bliver en udfordring at servicere renterne ud af ejendommens cash flow.

Den disciplinerede og forsigtige tilgang hos både investorer og den finansielle sektor er imidlertid det, som forhindrer, at investeringsmarkedet bliver overophedet. Med en dansk økonomi, som ikke går i recession, tror vi således på et 2020 med fortsat god aktivitet på markedet og svagt stigende priser på de bedste ejendomme.

Med andre ord, for nu at bruge begreberne fra den klassiske boble-teori: Ejendomsinvestorerne er positive, men de er endnu ikke entusiastiske – og de er slet ikke nået til fasen, hvor grådigheden fuldstændig har elimineret frygten.

(Kilde: Colliers PULS)

12. Almindelige bestemmelser:

Vi har i nærværende vurdering forudsat, at:

- rekvirenten ved levering af bilagsmateriale har opfyldt sin oplysningspligt, i henhold til sædvane, overfor vurderingsmanden,
- bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet,
- ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige,
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler,
- der ikke er verserende byggesager vedrørende ejendommen.
- bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR og tingbogsattest,
- ejendommen ikke er forurenet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlig registrering,
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre,
- de på ejendommen tinglyste servitutter ikke indeholder så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for omsætning af ejendommen,
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,
- ejendommen forbliver en boligudlejningsejendom i fremtiden og dermed ikke (væsentligt) ændrer karakter,
- en eventuel efterfølgende byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, udfærdigelse af energimærke og energiplan, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre ejendomsmæglerens værdiansættelse,
- der for ejendommen er/kan tegnes sædvanlig bygningskaskoforsikring, herunder dækning imod svamp- og insektangreb samt rørskade, uden forbehold og til normal præmie i anerkendt selskab,
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje, samt
- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, anført i udkast til omkostningsbestemt lejemålsbudget, kan lægges til grund.

13. Særlige bestemmelser:

Vi har i nærværende vurdering forudsat, at:

- alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog pkt. 2,
- ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse som er til fri disposition for investor,
- såfremt det skønnes, at det ikke har nogen indflydelse på ejendommens værdi, at der er ét gennemsnitslejemål til beboelse til fri disposition for investor, vil dette fremgå af "DCF-beregning" under "ledigt gennemsnitslejemål, m²", hvor der i givet fald så vil være angivet et 0,
- der ved ét gennemsnitslejemål til beboelse forstås, at den lejlighed, der er til disposition er en lejlighed, der er gennemsnitlig for ejendommen hvad angår beliggenhed i ejendommen, areal, antal værelser, indretning, stand, forbedringer osv.,

- investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen,
- investor ikke kan opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen,
- individuelle forbedringer i de enkelte lejligheder, udført og bekostet af andelshaveren ikke er indeholdt i vurderingen. Værdien af disse afregnes ved salg separat mellem sælger og køber af andelsboligen, samt
- vi, i det omfang det er muligt, vil oplyse om sammenligningsejendomme, idet vi dog skal gøre opmærksom på, at værdien af en boligudlejningsejendom ikke kan sammenlignes med værdien ifølge en valuarvurdering, idet der i valuarvurderingen ikke er taget hensyn til individuelle forbedringer udført og bekostet af andelshaveren, jf. ovenfor.

14. Bilag:

- Udkast til omkostningsbestemt legebudget.
- DCF-beregning med følsomhedsberegning.
- 2 stk. tingbogsattester.

15. Erklæring:

For at en valuarvurdering kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsbolig, skal vurderingen i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b være foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Kravene er specificeret ved bekendtgørelse i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 15, ligesom bekendtgørelsen indeholder nærmere regler om vurderingsmåden mv.

Undertegnede valuar/valuarer erklærer, at jeg/vi lever op til kravene til valuarer, og at nærværende valuarvurdering er gennemført i overensstemmelse med de anførte regler, således at vurderingen lovligt kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsbolig i den vurderede ejendom.

16. Habilitetserklæring:

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag udover denne vurderingsforretning.

17. Copyright:

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

18. Ansvar:

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

19. Fremsendelse:

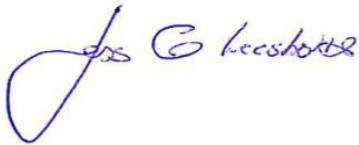
Nærværende vurdering er fremsendt pr. e-mail til rekvirenten tillige med de i pkt. 14 anførte bilag.

20. Datering og underskrifter:

København den 22. januar 2020

Som vurderingsmænd:

DK-Valuaren



Jens Christian Laasholdt
Ejendomsmægler & valuar, MDE



Jørn Søby
Ejendomsmægler & valuar, MDE

21. Udkast til omkostningsbestemt legebudget som udlejningsejendom:

Kapitalafkast:

7% af 15. alm. vurdering, kr. 7.250.000	kr. 507.500	
+ 1/3 af hensættelser til fornyelser (satsreguleret)	<u>kr. 433.300</u>	kr. 940.800

Udgifter:

Ejendomsskatter & renovation	kr. 2.047.000	
Vandafgift	kr. 750.000	
Elforbrug, fællesarealer	kr. 300.000	
Forsikring og abonnementer	kr. 755.000	
Vicevært/renholdelse	kr. 1.460.000	
Varmeregnskab, anslået	kr. 85.000	
Bidrag til gårdlaug	kr. 670.000	
Administration og revision	<u>kr. 504.300</u>	kr. 6.571.300

Forbedringer:

Samlet anslået forbedringsforhøjelse af boliglejen med baggrund i udførte forbedringsarbejder på ejendommen indtil 2018, herunder brandsikring, indlæggelse af centralvarme, konvertering til fjernvarme, opsætning af postkasseanlæg og dørtelefonanlæg, udskiftning af vinduer til termovinduer, nye badeværelser, installation af internet mv., idet de pågældende arbejder ikke detaljeret kan prisfastsættes, i alt anslået

kr. 5.400.000

2018: Indlagt nyt fiber/internet, udgift kr. 175.000 x 50% x 6,7%

kr. 5.900

2018: Tagrenovering, & isolering af kælder, udgift kr. 39.050.000 x 10% x 6,7%

kr. 261.600

2018: Opsætning af solceller, udgift kr. 825.000 x 100% x 6,7%

kr. 55.300

kr. 5.722.800

Vedligeholdelse

Udvendig, 24.850 m² à kr. 159,00/m²
incl. 2/3 af henlæggelse til fornyelse

kr. 3.951.200

Budgetleje

kr. 17.186.100

Udgiftsbeløb hidrører fortrinsvis fra budget 2019.

S. E. & O.

Bilag - DCF-beregning:	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Terminalår
Forrentningskrav % - fuld moderniseret ejendom	4,00											
Inflation %	0,80											
Diskonteringsrente %	4,80	0,95	0,91	0,87	0,83	0,79	0,75	0,72	0,69	0,66	0,63	
Antal m² - bolig	24.850											
Antal m² - erhverv	134											
Antal m² - i alt	24.984											
Gns. boligleje pr. m² før modernisering, kr.	692											
Boligleje pr. m² efter BRL § 5, stk. 2 modernisering, kr.	1.400											
Ledigt gennemsnitslejemål, m²	0											
Værdi af ledigt gennemsnitslejemål, kr. pr. m²	0											
Moderniseringsomkostninger pr. m², kr.		4.700	4.738	4.776	4.814	4.852	4.891	4.930	4.970	5.009	5.049	
Frigørelsesfrekvens, m²		2.485	2.485	2.485	2.485	2.485	2.485	2.485	2.485	2.485	2.485	24.850
Forrentning af deposita %	0,15											
Deposita - bolig, antal mdr.	6											
Deposita - erhverv mv., kr.	0											
Lejeindtægt - bolig, jf. OMK-budget		17.186.100	17.323.589	17.462.178	17.601.875	17.742.690	17.884.631	18.027.709	18.171.930	18.317.306	18.463.844	18.611.555
Merleje - bolig, efter BRL § 5, stk. 2 modernisering			1.760.390	3.534.863	5.323.532	7.126.510	8.943.912	10.775.854	12.622.450	14.483.820	16.360.081	18.251.351
Lejeindtægter - antenneplads & kælderrum - jf. budget 2019		87.000	87.696	88.398	89.105	89.818	90.536	91.260	91.990	92.726	93.468	94.216
Overskud vaskeri (indtægter fratrukket udgifter), jf. budget 2019		70.000	70.560	71.124	71.693	72.267	72.845	73.428	74.015	74.607	75.204	75.806
Forrentning deposita		12.890	14.313	15.748	17.194	18.652	20.121	21.603	23.096	24.601	26.118	27.647
Bruttoleje		17.355.990	19.256.548	21.172.310	23.103.399	25.049.937	27.012.047	28.989.853	30.983.482	32.993.060	35.018.715	37.060.575
Driftsudgifter - jf. OMK-budget		-6.067.000	-6.115.536	-6.164.460	-6.213.776	-6.263.486	-6.313.594	-6.364.103	-6.415.016	-6.466.336	-6.518.066	-6.570.211
Moderniseringsomkostninger BRL § 5, stk. 2		-11.679.500	-11.772.936	-11.867.119	-11.962.056	-12.057.753	-12.154.215	-12.251.449	-12.349.460	-12.448.256	-12.547.842	0
Administration - jf. OMK-budget		-504.300	-508.334	-512.401	-516.500	-520.632	-524.797	-528.996	-533.228	-537.494	-541.793	-546.128
Løbende vedligeholdelse - jf. OMK budget		-3.951.200	-3.982.810	-4.014.672	-4.046.789	-4.079.164	-4.111.797	-4.144.691	-4.177.849	-4.211.272	-4.244.962	-4.278.922
Fradrag for driftsoverskud - ledig lejlighed		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anslået tomgang ved renovering/genudlejning - 3 mdr.		-429.653	-433.090	-436.554	-440.047	-443.567	-447.116	-450.693	-454.298	-457.933	-461.596	-465.289
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udgifter i alt		-22.631.653	-22.812.706	-22.995.207	-23.179.169	-23.364.602	-23.551.519	-23.739.931	-23.929.851	-24.121.290	-24.314.260	-11.860.549
Driftsresultat / cash flow		-5.275.663	-3.556.158	-1.822.897	-75.770	1.685.334	3.460.527	5.249.922	7.053.631	8.871.771	10.704.455	25.200.026
NV årlig cash flow		-5.034.030	-3.237.863	-1.583.719	-62.813	1.333.152	2.612.008	3.781.150	4.847.552	5.817.800	6.698.102	
NV cash flows		15.171.339										
NV terminalværdi		394.210.484										630.000.648
Markedsværdi før tillæg af evt. ledig lejlighed, i alt		409.381.822										
Tillæg, ledig lejlighed		0										
Markedsværdi, i alt		409.381.822										
Markedsværdi, i alt - afrundet		409.400.000					16.386					

Følsomhedsberegning:		Leje (%)		
		(5,00)	-	5,00
	(0,50)	483.762.013	488.697.859	493.633.705
	(0,25)	441.454.865	446.285.943	451.117.021
Afkast (%)	-	404.646.265	409.400.000	414.117.380
	0,25	372.360.737	377.008.471	381.656.205
	0,50	343.839.721	348.406.120	352.972.520