



DK-VALUAREN

Vi sætter pris på din ejendom

**REVURDERING AF
A/B LERSØGAARD
HOTHERS PLADS 1 – 35,
MIDGÅRDSGADE 5 – 15 &
BORGMESTERVANGEN 10 - 22
2200 KØBENHAVN N.**



Vurderingsnummer: 23-509

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

Kr. 426.400.000,00

Skriver kroner firehundredetotiseksmillionerfirehundredetusinde 00/100.

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



DK-VALUAREN

Vi sætter pris på din ejendom

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
1.10	BBR-oplysninger/Arealer	5
1.11	Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder	6
1.12	Årlig leje.....	7
11.	Besvarelse:.....	7
12.	Almindelige bestemmelser:.....	10
13.	Særlige bestemmelser:	11
14.	Bilag:.....	11
15.	Erklæring:	12
16.	Habilitetserklæring:.....	12
17.	Copyright:	12
18.	Ansvar:.....	12
19.	Fremsendelse:	12
20.	Datering og underskrifter:.....	12
21.	Udkast til omkostningsbestemt lejebudget som udlejningsejendom:.....	13

1. Sammenfatning/Resumé:

1.1 Værdien af ejendommen

Ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) er vurderet til kr. 426.400.000,00.

1.2 De anvendte forrentningskrav

En afkastberegning viser et afkast på 1,69% før refusion ved en omkostningsbestemt leje på kr. 705 pr. m² og et exitafkast på 4,00% ved en LL §19, stk. 2 leje på kr. 1.475 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. LL §19, stk. 2.

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

Vi har forudsat, at udgifter til LL §19, stk. 2 moderniseringer udgør kr. 4.618 pr. m².

1.6 Den gennemsnitlige afsatte vedligeholdelsesudgift pr. m² i budgetperioden

Vi har beregnet, at udgifter til vedligeholdelse, jf. LL §§119 og 120, udgør kr. 166 pr. m² pr. år.

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

Vi har beregnet den omkostningsbestemte leje til kr. 705 pr. m² pr. år.

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

Vi har anvendt kr. 1.475 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. 17.067.

De i vurderingen anvendte forudsætninger samt øvrige nøgletal fremgår dels af vedhæftede bilag "Udkast til omkostningsbestemt lejebudget som udlejningsejendom" 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
Meldahlsvej 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 2022 – 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 27. januar 2023 besigtiget ejendommen, alene udefra.

8. Modtagne dokumenter:

- Ejendomsskattebillet for 2023.
- Årsrapport for perioden 1. januar 2021 – 31. december 2021.
- Budget for perioden 1. januar 2022 – 31. december 2022.
- Referat af ordinær generalforsamling afholdt 28. april 2022.
- Referat af ordinær generalforsamling afholdt 30. august 2021.
- Boligoversigt pr. 23. januar 2023 med angivelse af boligafgift.

9. Indhentede oplysninger:

- BBR-meddelelse vedr. ejendoms nr. 101 374831, dateret 27. januar 2023.
- BBR-meddelelse vedr. ejendoms nr. 101 216780, dateret 27. januar 2023.
- Tingbogsattest vedr. ejendoms nr. 101 374 831, dateret 27. januar 2023.
- Tingbogsattest vedr. ejendoms nr. 101 216 780, dateret 27. januar 2023.

10. Specifikationer:

1.10 BBR-oplysninger/Arealer

Ifølge BBR-meddelelse af 27. januar 2023 andrager ejendommens arealer:

Bygningsnr. 1

Bebygget areal:	4.205 m ²
Samlet bygningsareal:	25.230 m ²
Kælder:	4.205 m ²
Samlet boligareal:	24.857 m ²
Areal, der hverken benyttes til bolig eller erhverv:	137 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.

1.11 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder

Iflg. vurderingsrapport af februar 2022 fremgår, at der er udført følgende større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen i de senere år:

????	Udført brandsikring, opsat dørtelefonanlæg samt 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 opgange 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 2022.

Der er i 1991 tinglyst indeksslån 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.

1.12 Årlig leje

På basis af vedhæftede omkostningsbestemte legebudget vil den årlige boligleje andrage i alt kr. 17.523.400.

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 2022 – ved overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor og ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markedsværdi og konjunkturforskel.

Kr. 426.400.000,00

skriver kroner firehundredetotiseksmillionerfirehundredetusinde 00/100, kontant.

En afkastberegning viser et afkast på 1,69% før refusion ved en omkostningsbestemt leje på kr. 705 pr. m² og et exitafkast på 4,00% ved en LL §19, stk. 2 leje på kr. 1.475 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 og revurdering, 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 beboelseslejlighederne 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 Lejelovens § 19, 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:

Adresse:	Areal:	Salgspris:	Afkast:	Solgt:
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:

Adresse:	Areal:	Salgspris:	Afkast:	Solgt:
Falkoner Allé, Frederiksberg	4.045	110.000.000	3,6%	10/2020
Godthåbsvej, Vanløse	2.188	33.500.000	4,5%	12/2019
Rådhusstræde, København K.	2.279	60.000.000	1,5%	09/2019
Malmøgade, København Ø.	2.353	72.000.000	2,2%	02/2019

Heller ikke nogen af disse ejendomme er direkte sammenlignelige med nærværende ejendom, primært på grund af ejendommens 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 3 mindre boligudlejningsejendomme til salg i København N. Arealerne er henholdsvis 377 m², 477 m² og 1.083 m². I København NV. er der p.t. udbudt én mindre boligudlejningsejendom til salg. Arealet er 1.267 m². På grund af de 4 ejendommers størrelser, som alle er markant mindre end nærværende ejendom, kan disse efter vores vurdering ikke anvendes som referenceejendomme i nærværende vurdering.

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:

Ved indgangen til 2022 forventede de fleste analytikere og markedsdeltagere endnu et godt år på ejendomsmarkedet. COVID-19 var i vidt omfang et overstået problem, væksten var stabil og renten lav – og selv om der kunne konstateres tegn på en stigende inflation, vurderedes det at være et meget kortsigtet problem. Året blev langt fra som forventet.

Målt på de fleste parametre blev 2022 et højst usædvanligt år. De inflationære tendenser, som kunne konstateres allerede i 2021, fik ny næring fra massive stigninger i energi- og fødevarerpriser efter Ruslands invasion i Ukraine. Og centralbankerne så ingen anden udvej end at ty til massive renteforhøjelser for at bremse den økonomiske aktivitet og få inflationen under kontrol.

Det forårsagede den perfekte storm på de finansielle markeder. Den diversifikationsgevinst ved at investere i både aktier og obligationer, som er børnelærdom for enhver investor, forsvandt. Aktiekurserne faldt, men de lange obligationer faldt endnu mere. Og tabene hos alle institutionelle investorer var massive, selv for investorer med en risikoprofil defineret som lav.

Massivt fald i investeringsaktiviteten på ejendomsmarkedet

I en urolig verden med stigende renter og faldende aktiekurser bliver investorerne både nervøse og usikre. Og det øger også usikkerheden på investeringsejendomsmarkedet.

Investorerne bliver tilbageholdende, og investeringsaktiviteten falder. Efter en rimelig aktivitet i 1. halvår 2022 faldt transaktionsvolumenen på det danske ejendomsinvesteringsmarked væsentligt i 3. kvartal og var nogenlunde det halve af volumenen i 3. kvartal 2021. Adskillige investorer har masser af kapital allokeret til ejendomsinvesteringer, men hvis man tror, at man kan købe billigere om et år, vil man naturligvis vente.

Stigende renter kan også betyde, at ejendomsejere og -udviklere kan komme under pres, og det kan på sigt give gode opkøbsmuligheder.

Krise eller korrektion?

I en klassisk ejendomskrise er markedet præget af stigende tomgang og faldende lejepriser. Det svækker ejendomsinvesteringernes cash flow. Samtidig vil markedet forinden være præget af overdreven optimisme i både ejendomsbranchen og den finansielle sektor med en stigende gældsætning blandt investorer og udviklere.

Højere renter og vanskeligere refinansieringsmuligheder giver i en del markeder udfordringer. Det ses i både Sverige og Tyskland, men det er fortsat ikke fænomener, som for alvor giver problemer i Danmark. Samtidig er tomgangen lav, og markedslejepriserne udvikler sig generelt positivt.

Der er ingen tvivl om, at vi er midt i en korrektion efter de massive prisstigninger på ejendomsmarkedet i de senere år. Der kan sagtens ske en yderligere korrektion. Men medmindre vi rammer en dyb recession med et betydeligt fald i den økonomiske aktivitet, tror vi ikke på en ejendomskrise med massive prisfald, konkurser og tvangssalg.

Ser vi på udviklingen i 2022, er startafkastkravene steget. Men på den anden side har inflationen betydet betydelige lejestigninger på indekserede lejekontrakter, samtidig med at markedslejepriserne generelt er steget pænt. Derfor har tabene på ejendomsmarkedet ikke været voldsomme. Men spørgsmålet er selvsagt, om det er stilhed før stormen.

Markedet er afventende – men venter det på Godot?

I Samuel Becketts absurde skuespil fra 1950'erne ventede de to vagabonder på Godot – som aldrig kom. Venter markedet og investorerne lige nu på en krise, som slet ikke kommer? Det kan ingen vide med sikkerhed. Men vi tror ikke, at en dyb krise på det danske marked for erhvervs- og investeringsejendomme er sandsynlig, selv om den er mulig.

Hvis man har betydelige likvide midler at investere i fast ejendom, er det nok ikke tiden at gå massivt ind i markedet. Men at vente på en krise, som måske ikke kommer, er også en risikabel strategi. Successive investeringer, som foretages drypvist over de kommende 24 måneder, er formentlig den mindst risikofyldte strategi.

(Kilde: Colliers PULS –4. kvartal, 20. december 2022)

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 forurennet 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 legebudget, 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 legebærende 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 legebærende 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 30. januar 2023

Som vurderingsmænd:

DK-Valuaren



Jens Christian Laasholdt
Ejendomsmægler & valuar, MDE



Jørn Søby
Ejendomsmægler & valuar, MDE

21. Udkast til omkostningsbestemt lejebudget som udlejningsejendom:

Kapitalafkast:

7% af 15. alm. vurdering, kr. 7.250.000	kr. 507.500	
+ 1/3 af hensættelser til fornyelser (satsreguleret)	<u>kr. 446.500</u>	kr. 954.000

Udgifter:

Grundskyld & dagrenovation	kr. 2.226.500	
Forsikringer	kr. 760.000	
Elforbrug	kr. 200.000	
Vandforbrug	kr. 890.000	
Vicevært	kr. 850.000	
Renholdelse	kr. 500.000	
Gårdlaugsbidrag	kr. 670.000	
Varmeregnskab, anslået	kr. 90.000	
Administration og revision	<u>kr. 535.000</u>	kr. 6.721.500

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. 166,00/m²
incl. 2/3 af henlæggelse til fornyelse

kr. 4.125.100

Budgetleje

kr. 17.523.400

Udgiftsbeløb hidrører fortrinsvis fra budget 2022.

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 %	2,00										
Diskonteringsrente %	6,00	0,94	0,89	0,84	0,79	0,75	0,70	0,67	0,63	0,59	0,56
Antal m ² - bolig	24.850										
Antal m ² - erhverv	134										
Antal m ² - i alt	24.984										
Gns. boligleje pr. m ² for modernisering, kr.	705										
Boligleje pr. m ² efter LL §19, stk. 2 modernisering, kr.	1.475										
Ledigt gennemsnitslejemål, m ²	0										
Værdi af ledigt gennemsnitslejemål, kr. pr. m ²	0										
Moderniseringsomkostninger pr. m ² , kr.	4.618	4.710	4.805	4.901	4.999	5.099	5.201	5.305	5.411	5.519	
Frigørelsesfrekvens, m ²	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 %	0,25										
Depositata - bolig, antal mdr.	6										
Depositata - erhverv mv., kr.	0										
Lejeindtægt - bolig, jf. OMK-budget	17.523.400	17.873.868	18.231.345	18.595.972	18.967.892	19.347.250	19.734.195	20.128.878	20.531.456	20.942.085	21.360.927
Merleje - bolig, efter LL §19, stk. 2 modernisering		1.913.035	3.864.331	5.854.652	7.884.780	9.955.511	12.067.656	14.222.044	16.419.520	18.660.946	20.947.200
Lejeindtægter - antenneplads & kælderrum - jf. budget 2022	174.000	177.480	181.030	184.650	188.343	192.110	195.952	199.871	203.869	207.946	212.105
Overskud vaskeri (indtægter fratrukket udgifter), jf. budget 2022	140.000	142.800	145.656	148.569	151.541	154.571	157.663	160.816	164.032	167.313	170.659
Forrentning deposita	21.904	24.734	27.620	30.563	33.566	36.628	39.752	42.939	46.189	49.504	52.885
Bruttoleje	17.859.304	20.131.917	22.449.981	24.814.407	27.226.122	29.686.070	32.195.218	34.754.549	37.365.066	40.027.794	42.743.776
Driftsudgifter - jf. OMK-budget	-6.186.500	-6.310.230	-6.436.435	-6.565.163	-6.696.467	-6.830.396	-6.967.004	-7.106.344	-7.248.471	-7.393.440	-7.541.309
Moderniseringsomkostninger LL §19, stk. 2	-11.475.730	-11.705.245	-11.939.349	-12.178.136	-12.421.699	-12.670.133	-12.923.536	-13.182.007	-13.445.647	-13.714.560	0
Administration - jf. OMK-budget	-535.000	-545.700	-556.614	-567.746	-579.101	-590.683	-602.497	-614.547	-626.838	-639.375	-652.162
Løbende vedligeholdelse - jf. OMK budget	-4.075.400	-4.156.908	-4.240.046	-4.324.847	-4.411.344	-4.499.571	-4.589.562	-4.681.354	-4.774.981	-4.870.480	-4.967.890
Fradrag for driftsoverskud - ledig lejlighed	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anslået tomgang ved renovering/genudlejning - 3 mdr.	-438.085	-446.847	-455.784	-464.899	-474.197	-483.681	-493.355	-503.222	-513.286	-523.552	-534.023
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udgifter i alt	-22.710.715	-23.164.929	-23.628.228	-24.100.792	-24.582.808	-25.074.464	-25.575.954	-26.087.473	-26.609.222	-27.141.407	-13.695.384
Driftsresultat / cash flow	-4.851.411	-3.033.013	-1.178.247	713.615	2.643.313	4.611.606	6.619.264	8.667.076	10.755.844	12.886.387	29.048.392

NV årlig cash flow	-4.576.803	-2.699.370	-989.279	565.250	1.975.237	3.251.000	4.402.189	5.437.831	6.366.367	7.195.691	
NV cash flows	20.928.114										
NV terminalværdi	405.511.755										726.209.793
Markedsværdi for tillæg af evt. ledig lejlighed, i alt	426.439.869										
Tillæg, ledig lejlighed	0										
Markedsværdi, i alt	426.439.869										
Markedsværdi, i alt - afrundet	426.400.000			Markedsværdi, pr. m²		17.067					

Følsomhedsberegning:

	Leje (%)		
	(5,00)	-	5,00
	(0,50)	501.709.757	507.881.629
	(0,25)	458.369.492	464.339.449
Afkast (%)	-	420.650.109	426.400.000
	0,25	387.554.780	393.182.300
	0,50	358.308.324	363.788.638
			369.268.953