



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: 24-504

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

Kr. 414.600.000,00

Skriver kroner firehundredefjortenmillionersekhundredetusinde 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:	11
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. 414.600.000,00.

1.2 De anvendte forrentningskrav

En afkastberegning viser et afkast på 1,75% før refusion ved en omkostningsbestemt leje på kr. 733 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. 5.000 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. 179 pr. m² pr. år.

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

Vi har beregnet den omkostningsbestemte leje til kr. 733 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. 16.579.

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
EJD641
v/ CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlgade 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 2023 – 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 28. december 2023 besigtiget ejendommen, alene udefra.

8. Modtagne dokumenter:

- Årsrapport for perioden 1. januar 2022 – 31. december 2022.
- Budget for perioden 1. januar 2023 – 31. december 2023.
- Referat af ordinær generalforsamling afholdt 26. april 2023.
- Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt 30. marts 2023.
- Referat af ordinær generalforsamling afholdt 28. april 2022.
- Boligoversigt pr. 7. december 2023 med angivelse af boligafgift.

9. Indhentede oplysninger:

- BBR-meddelelse vedr. ejendoms nr. 101 374831, dateret 16. december 2023.
- BBR-meddelelse vedr. ejendoms nr. 101 216780, dateret 16. december 2023.
- Tingbogsattest vedr. ejendoms nr. 101 374 831, dateret 16. december 2023.
- Tingbogsattest vedr. ejendoms nr. 101 216 780, dateret 16. december 2023.

10. Specifikationer:

10.1 BBR-oplysninger/Arealer

Ifølge BBR-meddelelse af 16. december 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:	24.858 m ²
Andet areal:	137 m ²

Bygningsnr. 2

Bebygget areal:	150 m ²
Samlet bygningsareal:	150 m ²
Samlet erhvervsareal:	150 m ²

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

Vi har anvendt BBR-meddelelsens arealer i de videre beregninger.

10.2 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder

Iflg. vurderingsrapport af januar 2023 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 januar 2023.

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.

10.3 Årlig leje

På basis af vedhæftede omkostningsbestemte legebudget vil den årlige boligleje andrage i alt kr. 18.216.000.

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 2023 – ved overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor og ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markedsværdi og konjunkturforskel.

Kr. 414.600.000,00

skriver kroner firehundredefjortenmillionersekshundredetusinde 00/100, kontant.

En afkastberegning viser et afkast på 1,75% før refusion ved en omkostningsbestemt leje på kr. 733 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 i øvrigt til tidligere vurderinger, der 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:
Roskildevej, Frederiksberg	2.360	119.700.000	3,8%	04/2023
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 2 mindre boligudlejningsejendomme til salg i København N. Arealerne er henholdsvis 518 m² og 1.104 m². I København NV. er der p.t. ligeledes udbudt 2 mindre boligudlejningsejendomme til salg. Arealerne er henholdsvis 569 m² og 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:

Efter godt 1½ år med faldende priser på investeringsejendomme synes priserne nu at være ved at stabilisere sig. Der er fortsat en vis usikkerhed om den fremtidige renteutvikling, og risikoen for en recession er ikke overstået. På trods heraf mener Colliers, at transaktionsaktiviteten vil være stigende allerede i 4. kvartal i år. Ikke til et niveau som i de glade dage i 2020 og 2021, men til et mere normaliseret niveau end i den forløbne del af 2023.

I månedsvis har mange investorer og analytikere forventet, at en recession truede forude, og at renten inden længe ville falde dramatisk. Forventningen om et rentefald har fået potentielle sælgere til at udskyde salg i en forventning om en bedring i efterspørgslen og mere stabile eller endog stigende priser.

På den anden side har køberne ikke haft travlt. De har ventet på, at flere købere som følge af rentestigninger og usikkerhed om refinansiering blev tvunget til at sælge, og de har ventet på yderligere prisfald, som kunne være konsekvensen af stagflation – stagnation eller recession i økonomien, uden at inflation og renter for alvor ville falde.

Usikkerhederne er langt fra forsvundet. Centralbankerne har signaleret, at rentetoppen formentlig var ved at være nået – uden at en vis yderligere rentestigning helt kunne udelukkes – men de har samtidig tilkendegivet, at kampen mod inflationen ikke er vundet endnu, og at rentesænkninger derfor kunne have længere udsigter.

Et fortsat stærkt udlejningsmarked og et afdæmpet nybyggeri vil holde hånden under den underliggende ejendomsdrift.

Men for investorerne er der også positive aspekter. Byggepriserne er steget, og nybyggeriet af især bolig og kontor falder drastisk. Alt andet lige vil dette – sammen med fortsat lave tomgangsprocenter – betyde, at der bør være grundlag for en positiv lejeudvikling for moderne og attraktive ejendomme, især i hovedstadsområdet.

Samtidig synes der at indfinde sig en vis utålmodighed. Hvis man har penge at investere, kan man sagtens stå på sidelinjen og vente, men på et tidspunkt begynder tålmodigheden at slippe op. Det kan jo være, at der ikke kommer alle de tvangssalg, man som køber håber på.

Samtidig breder erkendelsen sig også hos potentielle sælgere, at alle drømme om hurtigt faldende renter og en tilbagevenden til det ophedede investeringsmarked i især sidste halvdel af 2021 næppe bliver til virkelighed foreløbig. Der er altid en risiko ved at udskyde eksekveringen af strategiske beslutninger i håb om bedre tider. Og man skal huske, at den relative prisfastsættelse af danske investeringsejendomme i forhold til rentemarkederne og i forhold til de omkringliggende markeder, såsom Sverige og Tyskland, ikke peger på hurtigt stigende priser i Danmark.

Kommer ketchuppen ud af flasken nu?

Der er fortsat store usikkerheder på både de finansielle markeder og på ejendomsmarkedet. Det dæmper aktiviteten. Men på den anden side: Vi tør hos Colliers godt vove at spå: Lige nu tror vi på, at transaktionsvolumenen i 4. kvartal 2024 vil ende på et niveau, som modsvarer den akkumulerede transaktionsvolumen i årets tre første kvartaler.

(Kilde: Colliers PULS –4. kvartal, 5. Oktober 2023)

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 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 2. januar 2024

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. 482.800</u>	kr. 990.300

Udgifter:

Grundskyld & dagrenovation	kr. 2.382.300	
Forsikringer	kr. 830.000	
Elforbrug	kr. 250.000	
Vandforbrug	kr. 880.000	
Vicevært	kr. 900.000	
Renholdelse	kr. 500.000	
Gårdlaugsbidrag	kr. 670.000	
Varmeregnskab, anslået	kr. 90.000	
Administration og revision	<u>kr. 551.000</u>	kr. 7.053.300

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, 24.858 m² à kr. 179,00/m²
incl. 2/3 af henlæggelse til fornyelse

kr. 4.449.600

Budgetleje

kr. 18.216.000

Udgiftsbeløb hidrører fortrinsvis fra budget 2023.

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	24.858										
Antal m ² - erhverv	150										
Antal m ² - i alt	25.008										
Gns. boligleje pr. m ² for modernisering, kr.	733										
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.	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	
Frigørelsesfrekvens, m ²	2.486	2.486	2.486	2.486	2.486	2.486	2.486	2.486	2.486	2.486	24.858
Forrentning af deposita %	2,00										
Depositata - bolig, antal mdr.	6										
Depositata - erhverv mv., kr.	0										
Lejeindtægt - bolig, jf. OMK-budget	18.216.000	18.580.320	18.951.926	19.330.965	19.717.584	20.111.936	20.514.175	20.924.458	21.342.947	21.769.806	22.205.202
Merleje - bolig, efter LL §19, stk. 2 modernisering		1.844.955	3.726.809	5.646.300	7.604.181	9.601.220	11.638.199	13.715.918	15.835.192	17.996.850	20.201.743
Lejeindtægter - antenneplads & kælderrum - jf. budget 2023	206.000	210.120	214.322	218.609	222.981	227.441	231.989	236.629	241.362	246.189	251.113
Overskud vaskeri (indtægter fratrukket udgifter), jf. budget 2023	190.000	193.800	197.676	201.630	205.662	209.775	213.971	218.250	222.615	227.068	231.609
Forrentning deposita	182.160	204.253	226.787	249.773	273.218	297.132	321.524	346.404	371.781	397.667	424.069
Bruttoleje	18.794.160	21.033.448	23.317.521	25.647.276	28.023.626	30.447.503	32.919.858	35.441.660	38.013.897	40.637.580	43.313.736
Driftsudgifter - jf. OMK-budget	-6.502.000	-6.632.040	-6.764.681	-6.899.974	-7.037.974	-7.178.733	-7.322.308	-7.468.754	-7.618.129	-7.770.492	-7.925.902
Moderniseringsomkostninger LL §19, stk. 2	-12.429.000	-12.677.580	-12.931.132	-13.189.754	-13.453.549	-13.722.620	-13.997.073	-14.277.014	-14.562.554	-14.853.806	0
Administration - jf. OMK-budget	-551.000	-562.020	-573.260	-584.726	-596.420	-608.349	-620.515	-632.926	-645.584	-658.496	-671.666
Løbende vedligeholdelse - jf. OMK budget	-4.449.600	-4.538.592	-4.629.364	-4.721.951	-4.816.390	-4.912.718	-5.010.972	-5.111.192	-5.213.416	-5.317.684	-5.424.038
Fradrag for driftsoverskud - ledig lejlighed	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anslået tomgang ved renovering/genudlejning - 3 mdr.	-455.400	-464.508	-473.798	-483.274	-492.940	-502.798	-512.854	-523.111	-533.574	-544.245	-555.130
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udgifter i alt	-24.387.000	-24.874.740	-25.372.235	-25.879.679	-26.397.273	-26.925.219	-27.463.723	-28.012.997	-28.573.257	-29.144.722	-14.576.735
Driftsresultat / cash flow	-5.592.840	-3.841.292	-2.054.714	-232.403	1.626.353	3.522.285	5.456.135	7.428.662	9.440.640	11.492.857	28.737.001

NV årlig cash flow	-5.276.264	-3.418.736	-1.725.177	-184.085	1.215.306	2.483.072	3.628.641	4.660.835	5.587.900	6.417.552	
NV cash flows	13.389.043										
NV terminalværdi	401.164.779										718.425.021
Markedsværdi for tillæg af evt. ledig lejlighed, i alt	414.553.822										
Tillæg, ledig lejlighed	0										
Markedsværdi, i alt	414.553.822										
Markedsværdi, i alt - afrundet	414.600.000										
			Markedsværdi, pr. m²				16.579				

Følsomhedsberegning:

	Leje (%)		
	(5,00)	-	5,00
	(0,50)	488.459.426	494.931.305
	(0,25)	445.692.258	451.952.407
Afkast (%)	-	408.482.629	414.600.000
	0,25	375.844.661	381.745.728
	0,50	347.011.696	358.505.107