

VALUARVURDERING

A/B BRYDESGAARD

Brydes Allé 11-13
2300 København S

VÆRDIANSÆTTELSE EJENDOM
KR. 153.100.000

VÆRDIANSÆTTELSE PR. M²
KR. 21.220

DCF-AFKAST
3,45 %

Hovedansvarlig for valuarvurderingen

danbolig Erhverv København
Ejendomsmæglere & Diplomvaluere MDE

Lindevangs Allé 3, 3.
2000 Frederiksberg
CVR 40710329
www.danboligerhverv.dk

danbolig
ERHVERV

Besigtiget i samarbejde med

danbolig Dyssegård-Vangede

Brogårdsvej 137
2820 Gentofte
Tlf. 39 40 80 90
CVR 31176107
www.danbolig.dk

Ref: 256

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

01. Indholdsfortegnelse

01.	Indholdsfortegnelse.....	2
02.	Vurderingsformål.....	3
03.	Vurderingstema og vurderingsdato.....	3
04.	Rekvirent & administrator.....	3
05.	Essentielle nøgletal og primær konklusion.....	4
06.	Referenceejendomme.....	4
07.	Forudsætninger.....	5
08.	danbolig Erhverv København – forudsætninger.....	5
09.	Valuarens grundlag.....	6
10.	Tingbog.....	6
11.	Ejendomsspecifikationer.....	7
a)	Adresse.....	7
b)	Stamdata.....	7
c)	Vejforhold.....	7
d)	Forurening.....	7
e)	Forsikringsforhold.....	8
f)	Energimærkning.....	8
g)	Kommune, amt & zonestatus.....	8
h)	Grundejernes Investeringsfond.....	8
i)	Lokalplanforhold.....	9
j)	Kontaktforhold.....	9
k)	Bevaringsværdig / Fredningsstatus.....	9
l)	Afvielser.....	9
12.	Besigtigelse.....	9
13.	Billeddokumentation.....	10
14.	Beskrivelse.....	10
15.	Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger.....	11
16.	Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag).....	11
17.	Vedligeholdelsesplan – kommende projekter.....	12
18.	Ejendommens potentiale.....	12
19.	Værdien af en ledig lejlighed.....	13
20.	Omkostningsbestemt huslejebudget / Potentiel lejeindtægt.....	13
21.	Omkostningsbestemt huslejebudget - Beregning.....	14
22.	Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse.....	15
23.	DCF (<i>Discounted Cash Flow</i>).....	16
24.	DCF Visuelt overblik.....	17
25.	Markedskommentarer.....	18
26.	Datagrundlag – sagens dokumenter.....	18
27.	Habilitetserklæring.....	19
28.	Fremsendelse.....	19
29.	Mæglererklæring.....	19
30.	Hovedansvarlig.....	19
31.	Kontaktperson.....	19
32.	Underskrifter.....	20

02. Vurderingsformål

Valuarvurderingen har til formål at redegøre for værdiansættelsen af andelsforeningens ejendomme. Valuarvurderingen anvendes af andelsforeningen, til at opgøre andelsforeningens formue i forbindelse med andelsforeningens årsregnskab, og herigennem danne grundlag for fastsættelse af andelskronen i andelsforeningen.

I henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom

03. Vurderingstema og vurderingsdato

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. 31.12.2020.

En valuar vurderingsrapport er gyldig i 18 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL§5, stk. 2 b. Ejendommen skal fastsættes som ejendommens skønnede kontantværdi som en udlejningsejendom, med en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor. Ejendommen forudsættes således handlet i udlejet stand, inklusive udlejning af erhverv, og med én ledig lejlighed til rådighed for køber.

Vurderingstemaet skal i denne sammenhæng tolkes som en værdiansættelse af andelsforeningens ejendom opgjort ved DCF-metode og foretaget under hensyn til "Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018".

Rekvirenten gøres særskilt opmærksom på, at valuarvurderingen er et teoretisk begreb, hvor værdiansættelse sker på baggrund af skøn og vurderinger af såvel ejendommen og denne historik, med udgangspunkt i Andelsboliglovens fortolkning. Der kan derfor være afvigelse fra den fastsatte værdiansættelse, hvis ejendommen skulle sælges til en investor i et fri marked.

04. Rekvirent & administrator

Nærværende valuarvurdering er rekvireret af:

A/B Brydesgaard
Brydes Allé 11-13
2300 København S
v/ bestyrelsen

Andelsforeningens administrator:

Ejendomsadministration Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37A
2000 Frederiksberg

05. Essentielle nøgletal og primær konklusion

Værdiansættelse af ejendommen	153.100.000	kr.
Værdiansættelse pr. m ² .	21.220	kr./m ²
Ved (DCF) afkastrente	3,45	%
Svarende til 1. års afkastrente	1,20	%
Værdi af den frie lejlighed (Jf. afsnit 0)	1.950.000	kr.
DCF-Budgetperiode	15	år
Budgetperiode af overgang fra OMK-leje til DLV-leje	15	år
Moderniseringsfrekvens:	6,67	% *
Anvendt udgift kr/m ² , moderniseringstillæg:	4.550	kr./m ²
Bruttoleje, år 1 (se afsnit 22)	4.722.593	kr.
Driftsomkostninger, år 1 (se afsnit 22)	2.909.714	kr.
Nettoleje, år 1 (se afsnit 22)	1.812.879	kr.
Omk.bestemt leje, år 1 (Se afsnit 21)	657	kr./ m ²
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1 (se afsnit 21 og 22)	175	kr./ m ²
Det lejedes værdi, år 1 (se afsnit 22 og 23))		kr./ m ²
Markedsleje, bolig, år 1 (se afsnit 22 og 23)		kr./ m ²
Markedsleje, erhverv, år 1 (se afsnit 22 og 23)		kr./ m ²
Lejeindtægt, erhverv (faktisk)		Kr.
Øvrige indtægter, år 1 (se afsnit 22 og 23)	31.200	kr.
Bruttoleje boligarealer DCF år 1	662	kr./ m ²
Bruttoleje boligarealer DCF år 15	1.386	kr./ m ²
Lejefastsættelse af "det lejedes værdi" DCF år 1	1.400	kr./ m ²

* lineært over budgetperiode efter optimering af energimærke

06. Referenceejendomme

Adresse	Post nr.	By	Handelsdato	Handelspris	Opf.år	Bolig m ²	Erhverv m ²	Kr./m ²
Amagerbrogade 117	2300	København S	24-08-2018	108.500.000	1929	3.597	778	24.800
Roedsvej 1	2300	København S	01-04-2019	91.250.000	1917	2.619	457	29.665
Drogdensgade 1	2300	København S	24-04-2018	32.700.000	1902	1.263	240	21.756
Amagerbrogade 67	2300	København S	28-09-2018	64.600.000	1893	1.847	423	28.458
Drogdensgade 2	2300	København S	24-04-2018	35.700.000	1902	1.501	145	21.689
Lyongade 14	2300	København S	24-04-2018	35.200.000	1902	1.546	104	21.333

Referenceejendomme er et udtryk for salgspriser på investeringsejendomme i nærområdet med tilsvarende arealer og anvendelse mellem bolig og erhverv. Referencerne har til formål at give et indtryk af, at værdiansættelsen i nærværende rapport er repræsentativt for markedet. Kvadratmeterpriser kan afvige i referencerne, idet det afgørende for salg af investeringsejendommen primært er baseret på det afkast, som investor kan opnå ved køb af ejendommen. Herudover kan der være uudnyttet potentialer repræsenteret i handlerne, som ikke kan aflæses på salgspriserne. Derfor kan en direkte sammenligning ikke alene baseres på salgspriser og kvadratmeterpriser.

danbolig Erhverv København har kendskab til adskillige handler, hvor handlernes vilkår og potentialer ikke kan offentliggøres, men danner grundlag til fastsættelsen af det korrekte afkast i nærværende rapport.

07. Forudsætninger

Nærværende vurderingsrapport er udarbejdet under følgende forudsætninger:

- At der ikke påhviler ejendommen uoplyste rettigheder og byrder
- At de vurderede arealers anvendelse, er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet, og i øvrigt funktionsdygtige.
- At ejendommen forureningsmæssigt ikke er registreret med vidensniveau 1 eller 2 (se i øvrigt afsnit 11 d), samt at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier, eller udført aktiviteter der har øget risikoen for forurening af grunden.
- At en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – ud over de allerede skønnede.
- At ejendommen er værdiansat ud fra en kontanthandel. Andelsforeningens egen nuværende belåning er således ikke relevant for værdiansættelsen.
- At der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring, uden yderligere forbehold og til normal præmie.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.
- At der ikke er afsagt kendelser eller betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter.
- At der ikke er indgået skriftlige eller mundtlige kontraktforhold, bortset fra nærværende vurdering, der er overdraget til vurderingsmanden af rekvirenten.
- At der ikke er tillagt nogen værdi til ejendommen for eventuelle individuelle forbedringer, som måtte være udført af andelshavere, uagtet dette ville kunne påvirke værdiansættelsen positivt over en investor.

08. danbolig Erhverv København – forudsætninger

danbolig Erhverv København er en del af den landsdækkende kæde med mere en 140 bolig butikker og 7 erhvervscentre. danbolig Erhverv København har eksisteret i mere end 10 år, og har årligt foretaget vurderinger af mellem 200 – 400 andelsforeninger, således er kendskabet til opgaverne og ikke mindst markedet omfattende, som sikrer vores valuarvurdering er af meget høj kvalitet med udgangspunkt i et stort datagrundlag.

danbolig Erhverv København er primært aktive i hele Hovedstaden og Nordsjælland, men har hele landet som forretningsområde. Der bliver kontinuerligt løst opgaver inden for følgende forretningsområder:

- Salg af investeringsejendomme
- Salg af udlejningsejendomme
- Salg af byggeretter / jordstykker
- Salgs af brugerejendomme
- Salg af erhvervsejerlejligheder / erhvervsandele
- Udlejning af butik / detail
- Udlejning af kontorer

- Udlejning af lager/logistik/produktion
- Udlejning af kontorhoteller / shop in shop
- Valuarvurderinger (Diplomvaluarer)
- Markedslejevurderinger
- Syn & skøn
- Due diligence rådgivning

danbolig Erhverv København stiller høje krav til både medarbejdere og samarbejdspartnere, og i danbolig Erhverv København er alle medarbejdere som minimum uddannet ejendomsmæglere og hertil har de fleste enten Valuar eller Diplomvaluaruddannelsen. Vores samarbejdspartnere er derfor sikret, at danbolig Erhverv København lever op til alle krav og forudsætninger, som den nye bekendtgørelse om valuarvurdering opfyldes. Vores vurderingsopgaver kan varetages af fire medarbejdere, som alle lever op til den nævnte bekendtgørelse.

09. Valuarens grundlag

Vores markedskendskab og størstedelen af ejendommene er koncentreret omkring Indre By i København, Frederiksberg Kommune, samtlige af brokvarterene i København, Valby/København SV, Vanløse/Brønshøj, samt Gentofte/Hellerup.

Ud over dette har vi indgået et samarbejde med de øvrige danbolig-erhvervscentre omkring vidensdeling fsva. referenceejendomme, salg af boligudlejningsejendomme og håndtering af valuarvurderinger. Derudover har vi udviklet en samarbejdsmodel for de Danbolig-boligbutikker, der hidtil har udarbejdet valuarvurderinger, men som i dag vil have meget svært ved at leve op til bekendtgørelsen om valuarvurderingers krav, om også at være involveret i kommission og salg af boligudlejningsejendomme. Dette samarbejde betyder at vi kan sende en lokal boligmægler ud for at varetage dele af valuarvurderingen, men at ansvaret for vurderingsforretningen er samlet hos os.

danbolig Erhverv København er naturligvis også erhvervsejendomsmægler, og arbejder med køb, salg, udlejning og rådgivning af alle typer af erhvervsejendomme, herunder også boligudlejningsejendomme. Samlet betyder samarbejdet og vores baggrund som erhvervsejendomsmægler at vi har mulighed for at give tilbud på at udarbejde en valuarvurdering, praktisk taget overalt i Danmark, og stadig overholde bekendtgørelsens krav om lokalt markedskendskab.

Vores team i København består af 5 uddannede ejendomsmæglere, hvoraf tre er valuarer og én er diplomvaluar. Alle har omkring stor erfaring med salg og udlejning af fast ejendom, herunder både bolig -og erhvervsejendomme.

10. Tingbog

Tingbogsoplysninger af 01.02.2021

Matrikelnummer	:	1842, 1843
Landsejerlav	:	Sundbyvester, København
Tinglyst areal	:	1669 m ² + 1742 m ²
Heraf vej	:	528 m ² + 551 m ²

Ejendommens tinglysninger er gennemgået, og der er ikke fundet byrder eller rettigheder, som efter vurderingsmandens opfattelse væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

11. Ejendomsspecifikationer

a) Adresse

Brydes Allé 11-15 2300 København S	Lysefjordsgade 5-11 2300 København S	Mjøsensgade 8-14 2300 København S
---------------------------------------	---	--------------------------------------

b) Stamdata

Hoveddata Jf.BBR (hele ejendommen)

Ejendom opført år	1934
Antal etager	5
Antal boliger	101
Antal erhverv	0
Bebygget areal	1.388 m ²
Samlet bygningsareal	6.878 m ²
Samlet boligareal	7.215 m ²
Samlet erhvervsareal	0 m ²
Bebyggelsesprocent	201,5 %

Offentlig vurdering

Vurderingsår	2019
Offentlig vurdering	91.000.000 kr.
Heraf grundværdi	12.848.200 kr.

c) Vejforhold

Af ejendomsdatarapporten fremgår det, at ejendommen er beliggende med vejforsyning af karakter offentlig vej samt privat fællesvej.

Ejendomme med vejforsyning af karakter privat fællesvej eller privat vej, har som ofte større forpligtigelse og ansvar over for renhold og vedligeholdelse. Det betyder normalt en større økonomisk post for ejendommen, som normalt ikke er omsætningsgenerende.

d) Forurening

Oplysninger om forurening er konstateret på baggrund af jordforureningsattest fra Region Hovedstaden. Det oplyses, at selv om matriklen har status af "Matriklen er ikke kortlagt", "Udgået efter kortlægning"

eller "Udgået før kortlægning", så kan regionen i nogle tilfælde ligge inde med jordforureningsoplysninger, som kan medføre en kortlægning af nærværende matrikel på et senere tidspunkt.

Matriklerne er klassificeret: Matriklen er ikke kortlagt.

Områdeklassificering: Ejendommen er beliggende i et område, som er klassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er et udtryk for, at forureningen ligger over et mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

e) Forsikringsforhold

Ejendommens forsikringsforhold er som nedenstående:

Forsikringsselskab : IF Forsikring
Policenummer : SP1968859.1.13 (Aftalenummer)

Forsikringen omfatter følgende:

Brand	<input checked="" type="checkbox"/>	Elskade	<input checked="" type="checkbox"/>	Skjulte rør	<input checked="" type="checkbox"/>	Bestyrelsesansvar	<input checked="" type="checkbox"/>
Svamp	<input checked="" type="checkbox"/>	Stikledninger	<input type="checkbox"/>	Udvidet rørskade	<input type="checkbox"/>	Retshjælp	<input checked="" type="checkbox"/>
Insekt	<input checked="" type="checkbox"/>	Glas	<input type="checkbox"/>	Anden bygningskade	<input checked="" type="checkbox"/>	Restværdi	<input type="checkbox"/>
Storm	<input type="checkbox"/>	Sanitet	<input type="checkbox"/>	Husejeransvar	<input type="checkbox"/>	Huslejetab	<input checked="" type="checkbox"/>

f) Energimærkning

Ejendommen har gyldigt energimærke udarbejdet den 05.04.2011 med karakteren: C

Ejendommens potentiale jf. energirigtige besparelsesforslag vurderes til karakteren: B

Det forudsættes i værdiansættelsen af ejendommen, at ejendommen kan opretholde energimærke C som minimum, for at kunne benytte BRL §5,2.

Idet valuarvurderingen er baseret på en værdiansættelse, hvor der sker en konvertering fra omkostningsbestemt husleje til det lejedes værdi, er det en forudsætning, at ejendommen kan opnå energimærke C.

Såfremt der er forslåede rentable energibesparelsesforslag i energimærket, er perioden til udførelse af disse arbejder skønnet af vurderingsmanden.

g) Kommune, amt & zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune

h) Grundejernes Investeringsfond

Der foreligger ingen oplysninger om bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond (GI). Udgifter til hensættelser, samt vedligehold er derfor medregnet med normalt jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18b fsva. vedligeholdelse:

BRL §18	85	kr/m ² – svarende til	kr.	613.275
BRL §18b	79	kr/m ² – svarende til	kr.	569.985
BRL §18 (saldo)		Opgørelse primo	kr.	0.00
BRL §18b (saldo)		Opgørelse primo	kr.	0.00

i) Lokalplanforhold

Ejendommen er beliggende i et område, hvor følgende kommuneplaner/lokalplaner finder anvendelse:

- Lokalplan: Der foreligger ingen gældende lokalplan for matriklerne.
- Kommuneplan: Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar.

j) Kontaktforhold

Rekvirenten har ikke oplyst om kontrakts forhold, som har betydning for værdiansættelsen i denne valuarvurdering.

k) Bevaringsværdig / Fredningsstatus

Ejendommen er registeret hos Slots -og Kulturstyrelsen med fredningsstatus som:

Bevaringsværdi: 4

Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

l) Afvigelser

Rekvirenten har ikke oplyst om kontraktsforhold, som har betydning for værdiansættelsen i denne valuarvurdering.

12. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 25. januar 2021.

Til stede ved besigtigelsen var Morten Friis som repræsentant for andelsforeningen, samt Joanna Niesiolowska fra danbolig Vangede-Dyssegård, som repræsentant for danbolig Erhverv København.

Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, baggård, kælder og/eller loft, for -og bagtrappe besigtiget, foruden de førende beboelseslejligheder:

- Lysefjordsgade 9, 2. th.
- Grundet Covid-19 har det ikke været muligt at besigtige et repræsentativt antal andelsboliger.

danbolig Erhverv København gør særligt opmærksom på, at besigtigelsen af ejendommen ikke har haft karakter, af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

13. Billeddokumentation



14. Beskrivelse

OMRÅDET OG BELIGGENHEDEN:

Ejendommen er attraktivt beliggende på en sidevej til Sundholmsvej i et roligt område af København S med ejendomme i flere etager, typisk 5-6 etages boligejendomme opført i 1930'erne og op til en del frie arealer, der nu er under udbygning med nye etageejendomme. Der er god adgang til offentlig transport f. eks. Metro og bus.

Metro station Universitetet er beliggende ca. 400 meter derfra. Flere skoler ligger i området. Kvarteret virker lyst og behageligt at færdes i, da mange ejendomme har grønne arealer foran på gadeniveau. Ejendommene fremstår med sine røde mursten og røde tage meget harmoniske.

Parkering i området synes umiddelbart ikke at være det store problem, idet der er skråparkering på Brydes Allé og parallelparkering på sidevejene

EJENDOMMEN:

Andelsforening stiftet år 1962 boende i byejeendom opført i 1934 som en 3 længet ejendom i forband med lignende bygninger opført i røde mursten mod gade og gule mod gårdmiljø i 5 etager ekskl. kælder og tagniveau og med manzardtag i røde tegl, solidt bygget. Skorstene synes delvist afdækket i forbindelse med indførelsen af fjernvarme. Nyere tag, karnapafdækninger og afløb. Vandspærre i kælderniveau.

Der er 11 særdeles nydelige hovedopgange samt 10 stk. fine køkkentrapper. Vinduer er termo, nye og fra 2020. Boligerne fremstår med gode lysindfald og er forsynet med plankegulve og stuklofter. Moderne el-installationer og kabel TV. Der er ikke vandmålere på varmt og koldt som fordeles via regnskab. Der er enten loftsrum eller kælderrum til hver enkelt bolig. Kælderen er god og rimelig højloftet med 2 cykelkældre og 2 fælles vaskerier.

Gårdmiljøet er nydeligt indrettet og forbinder de tilstødende bygninger med hinanden, og der bidrages via fælles gårdlaug. Foran ejendommene mod gade er der små flisebelagte haver som bla. bruges til cykelparkering. 45 stk. altaner pryder ejendommen

15. Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger

Ejendommen vurderes generelt at være i god stand, og det visuelle indtryk af ejendommen, er at andelsforeningen har draget omsorg for ejendommen på en ansvarlig måde. Det vurderes at andelsforeningen løbende taget hensyn til potentielle større forbedringer og vedligeholdelse, således dette har sikret en økonomisk ansvarlig drift af ejendommen.

Der henvises generelt til ejendommens energimærke og eventuelle vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport, til at give et mere fyldestgørende indblik i ejendommens stand. I seneste årsrapport udgjorde posten almindelig vedligehold kr. 138.035. I denne vurderingsrapport anvendes normtallene for vedligeholdelse jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18b.

16. Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag)

I beregningsgrundlaget til den omkostningsbestemte husleje er medtaget følgende poster, som fremgår af mere eller mindre væsentlig karakter.

Beskrivelse

Tagudskiftning/renovering
Altaner
Faldstammer/Stigstreng
Forbedret varmeanlæg
HV – luk.
Vand/Fugtbeskyttelse
Tagudskiftning/renovering

De af foreningen oplyste forbedring til brug for fastsættelse af omkostningsbestemt huslejebudget, kan være skønnet både i forhold til årstal og værdiansættelsen, hvis hverken forening eller administrator, har haft adgang til valide data herom.

17. Vedligeholdelsesplan – kommende projekter

Andelsforeningen har fået udarbejdet vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport i 2018 af Peter Jahn & Partnere. Denne vedligeholdelsesplan indeholder en gennemgang af ejendommen, og en plan og oversigt af større og ekstraordinære arbejder. Af vedligeholdelse/tilstandsrapporten fremgår arbejder, som både kan betragtes som almindeligt vedligehold og ekstra ordinære vedligehold.

Andelsforeningen har oplyst at følgende større renoveringer og forbedringer planlagt:

Årstal	Budget	Beskrivelse
2021	755.000	Jf. vedligeholdelsesplan
2022	540.000	Jf. vedligeholdelsesplan
2023	374.000	Jf. vedligeholdelsesplan
2024	589.000	Jf. vedligeholdelsesplan
2025	473.000	Jf. vedligeholdelsesplan
2026	1.171.000	Jf. vedligeholdelsesplan
2027	374.000	Jf. vedligeholdelsesplan

Eventuelle udgifter til projekter/vedligeholdelse er alene medtaget i nærværende rapport og medregnet i ejendommens værdiansættelse og cashflow i DCF, hvis der er tale om ekstraordinære og/eller væsentlige vedligeholdelses og/eller forbedringsposter.

18. Ejendommens potentiale

LOFTSAREALER

Der vurderes at være yderligere muligheder for at kunne optimere ejendommen, ved at udnytte loftsrum til nye tagboliger eller sammenlægning med eksisterende lejligheder.

Såfremt der indrettes loftsrum til nye boligarealer, er det en forudsætning, at der er mulighed for foreningens beboere at have depot/opbevaring andre steder i ejendommen.

BYGGERET

Der vurderes ikke at være mulighed for at optimere ejendommens arealer via uudnyttet byggeretter.

KONVERTERING

Der vurderes ikke at være mulighed for at kunne konvertere erhvervsarealer til beboelse

MARKEDSLEJE

Der vurderes at være et potentiale for at optimere indtjeningen i erhvervslejemål ved regulering til markedsleje.

BRL - BOLIGREGULERINGSLOVENS §55 STK. 1 & STK. 2.

Der vurderes at være et teoretisk potentiale for investor i henhold til at istandsætte lejligheder i ejendommen, således lejeniveauet kan hæves under hensyn til en lejefastsættelse efter det lejes værdi.

19. Værdien af en ledig lejlighed

I henhold til retspraksis jf.TBB.2001.67.V samt DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningens boligudlejningsejendomme, skal der ud over ejendommens markedsmæssige værdi, medregnes værdien af en ledig lejlighed til investors egen disposition ('den ledige lejlighed').

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 71,44 m², hvorfor der anvendes en lejlighed på 72,00 m². (tættest på gennemsnittet) i opgørelsen af den fri bolig.

Den frie lejlighed medregnes ikke i indtægtsgrundlaget, da den ikke oppebærer en lejeindtægt, til gengæld medregnes den med en konservativt sat (75% af markedsniveau) værdi af en tilsvarende ejerbolig i kvarteret.

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegning ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i inden for de seneste 12 måneder:

Adresse	Areal	Værelser	Handelsdato	Handelspris	kr/m ²
Brydes Allé 17, 4 tv.	72	3	07.10.2020	2.520.000	35.000
Sundholmsvej 69, st. 1	72	3	24.08.2020	2.650.000	36.806
Englandsvej 12C, 4 th.	70	3	28.10.2020	2.320.000	33.143
Sundholmsvej 27, 2 th.	100	4	25.11.2020	3.810.000	38.100
Kilde: boliga.dk / boligsiden.dk				Gns.kr/kvm:	35.987
				75% af gns.kvm:	26.990

Værdien af en ledig lejlighed beregnes herefter således: 72,00 m² á 26.990 kr/m² svarer til en værdi af den frie lejlighed på kr. 1.650.000 (afrundet).

20. Omkostningsbestemt huslejebudget / Potentiel lejeindtægt

Som det fremgår af lovtæksten, skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom. Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt, der lovligt ville kunne opkræves, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Det vil sige, at det er den maksimale lovlige leje.

Ejendommen er beliggende i et reguleret område, og derfor finder reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV anvendelse, hvilket vil sige, at lejen skal enten beregnes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2, hvis betingelserne er opfyldt

Københavns Kommune er en reguleret kommune, hvorfor lejen som udgangspunkt ved lejeaftalens indgåelse kan fastsættes til en beregnet leje, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2. En beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter jf. boligreguleringslovens § 8, afkast, jf. § 9 med tillæg af hensættelse til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b., samt forbedringstillæg. Der fremgår en opgørelse af den omkostningsbestemte leje inkl. forbedringstillæg i afsnit 21.

I værdiansættelsen er imidlertid indeholdt (DCF-modellen) det potentiale, der ligger i at en investor over tid ville kunne konvertere de enkelte lejligheder til at lejeindtægten ville kunne overgå til det lejedes værdi. Potentialet heraf fremgår i afsnit 23 og 24.

21. Omkostningsbestemt huslejebudget - Beregning

Overblik - arealopgørelse			
Antal boliger	101	Antal m ² bolig, OMK leje opg.:	7.215
Antal erhvervsenheder	0	Antal m ² erhverv	0
Antal enheder i alt	101	Antal m ² i alt:	7.215
		Boligprocent:	100,00%
Beregning af omkostningsbestemt huslejebudget			
Poster i den omkostningsbestemte leje		Ydelsesbaseret tillæg	
Skatter og afgifter	Jf.årsrapport/normtal	Afkast/henlægg/renoveringer	Afkast/tillæg
Grundskyld	373.011 kr.	Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	176.768 kr.
Dækningsafgift	0 kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. BRL§9,7	108.225 kr.
Kommunalt renhold affortov	0 kr.	§ 18	613.275 kr.
Rottebekæmpelse	2.568 kr.	§ 18b	569.985 kr.
Afgift for vandforbrug	285.377 kr.	Afkast/henlægg/renoveringer i alt	1.468.253 kr.
Renovation	203.531 kr.	Installationstillæg	Ydelsestillæg
Øvrigt	865.324 kr.	Fjernvarme	177.778 kr.
I alt	865.324 kr.	Køleskabe	36.360 kr.
Forsikring og abonnemeter		Komfur	48.480 kr.
Forsikring	153.518 kr.	Porttlf. med mikrofon	12.120 kr.
Serviceabonnement, elevator	0 kr.	Antenneanlæg	6.767 kr.
Øvrigt	153.518 kr.	Elevator	0 kr.
Forsikringer /abo. i alt	153.518 kr.	Installationstillæg i alt	281.505 kr.
Renholdelse mv.		Forbedringer	Ydelsestillæg
Vicevært	285.429 kr.	Postkasser	8.737 kr.
Rengøringservice	0 kr.	Altaner	369.150 kr.
Vinduespudsning	22.000 kr.	Tag renvoering/udskiftning	607.750 kr.
Graffitirens	0 kr.	Tagterrasse	0 kr.
Glatførebekæmpelse	0 kr.	Faldstammer	43.225 kr.
Trappevask	201.055 kr.	Stigstreng	0 kr.
Snerydning	13.694 kr.	Nye brand-døre, hoveddøre	0 kr.
Øvrig renhold	0 kr.	Nye brand-døre, lejl.	0 kr.
Renholdelse mv. i alt	285.429 kr.	Forbedret varmeanlæg/ stigstreng	51.870 kr.
Øvrige udgifter		Vand/fugtbeskyttelse	23.771 kr.
El	25.917 kr.	HK. Luk	6.232 kr.
Gårdlaug	133.400 kr.	Fjernvarme	0 kr.
Varmeregnskab	22.574 kr.	Isolering gavl/kælder/loft	0 kr.
Administration	240.292 kr.	Fibernet	0 kr.
Vand	0 kr.	Gårdmiljø	0 kr.
Diverse	181.891 kr.	Vinduer, delvis udskiftning	0 kr.
Øvrige udgifter		Vinduer, hele ejendom	151.736 kr.
Udgifter i alt	422.183 kr.	Forbedringstillæg i alt	1.262.470 kr.
Total omkostningsbestemt husleje			
Skatter og Afgifter	865.324 kr.	Alle udgifter samlet	4.738.681 kr.
Forsikringer /abonnemeter	153.518 kr.	Boligprocent	100,00 %
Renholdelse mv.	285.429 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	4.738.681 kr.
Øvrige udgifter	422.183 kr.		
Afkast/henlæggelser	1.468.253 kr.		
Installationer	281.505 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr.pr.kvm.	481,80 kr.
Forbedringstillæg	1.262.470 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	174,98 kr.
Alle udgifter samlet	4.738.681 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	656,78 kr.

22. Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse

INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (eksklusiv ledig lejlighed)	7.143 m ²	657 kr./m ²	4.691.393 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	0 m ²	0 kr./m ²	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	0 m ²	0 kr./m ²	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	0 m ²	0 kr./m ²	0 kr.
Øvrige indtægter (garager, p-pladser, antenne mv.)			31.200 kr.
Lejeindtægt i alt/bruttoleje			4.722.593 kr.
Driftsudgifter i alt - baseret på årsrapport og/eller normal			
Skatter og afgifter:			865.324 kr.
Forsikringer:			153.518 kr.
Renholdelse mv.:			285.429 kr.
Administration:			240.292 kr.
Øvrige udgifter:			181.891 kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			1.183.260 kr.
Driftsudgifter total			2.909.714 kr.
Til forrentning/nettoleje			
Eksklusiv andelshaveres særlige forbedringer			1.812.879 kr.
Værdiansættelse	1. års afkast	DCF afkast	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,20%	3,45%	151.141.016 kr.
Tillagt værdi af ledig lejlighed:			
(afrundet)	72 m ²	26.990 kr./m ²	1.950.000 kr.
Total værdiansættelse			
(afrundet)			153.100.000 kr.
Svarende til kr./m²			
			21.220 kr./m².

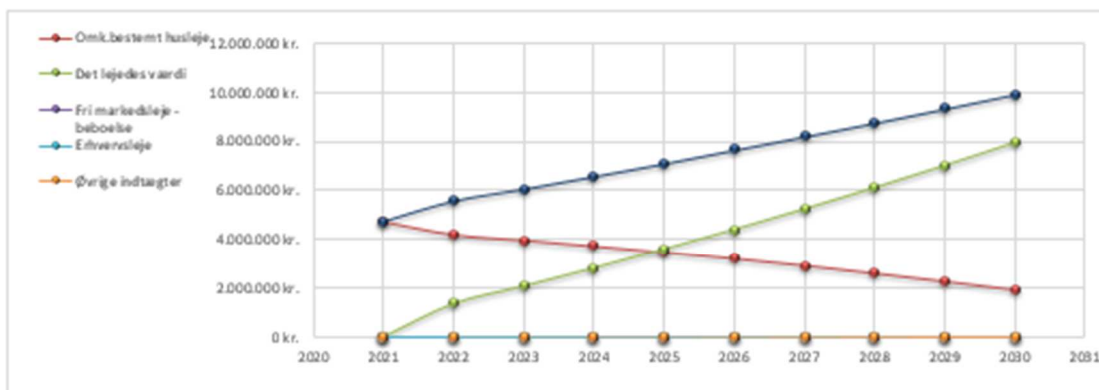
FØLSOMHEDSANALYSE							
1.års beregningsmetode - Ændret afkast				1.års beregningsmetode - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²	
0,90%	203.501.492	28.205	+7,50%	5.076.787	182.620.462	25.311	
1,00%	183.335.492	25.410	+5,00%	4.958.723	172.777.314	23.947	
1,10%	166.837.833	23.124	+2,50%	4.840.658	162.934.165	22.583	
1,20%	153.100.000	21.220	0,00%	4.722.593	153.100.000	21.220	
1,30%	141.459.970	19.606	-2,50%	4.604.528	143.247.867	19.854	
1,40%	131.491.141	18.225	-5,00%	4.486.463	133.404.718	18.490	
1,60%	115.293.051	15.980	-7,50%	4.368.398	123.561.569	17.126	
15 årig DCF - Ændret afkast				15 årig DCF - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²	
2,95%	186.467.442	25.844	+7,50%	5.113.348	172.616.519	23.925	
3,20%	174.170.668	24.140	+5,00%	4.994.433	166.108.018	23.023	
3,35%	158.936.661	22.029	+2,50%	4.875.518	159.599.517	22.121	
3,45%	153.100.000	21.220	0,00%	4.756.603	153.100.000	21.220	
3,55%	147.589.651	20.456	-2,50%	4.637.688	146.582.515	20.316	
3,70%	139.921.628	19.393	-5,00%	4.518.773	140.074.014	19.414	
3,95%	128.500.321	17.810	-7,50%	4.399.857	133.565.513	18.512	

DCF (Discounted Cash Flow)

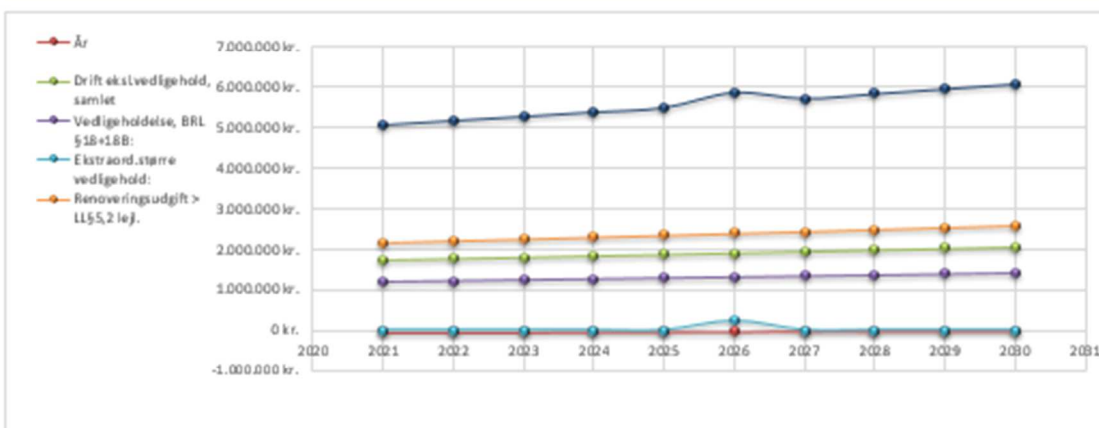
BRUTTOLEJE		Ar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Terminalværdi
Lejendragt OMK/Leje		4.725.403	4.197.248	3.964.886	3.725.522	3.487.423	3.213.288	2.920.473	2.604.724	2.275.732	1.933.088	1.576.873	1.205.155	818.992	417.429	0	0	0
Lejendragt det lejedes værdi		0	1.960.027	2.080.842	2.829.545	3.608.179	4.416.412	5.255.590	6.126.446	7.030.097	7.967.443	8.999.471	9.947.193	10.991.649	12.073.903	13.155.052	13.458.553	
Lejendragt Markedsledelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejendragt, Erhvervsleje (Erhverv)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejendragt, Øvrige indtægter		31.200	31.824	32.460	33.110	33.772	34.447	35.136	35.839	36.556	37.287	38.032	38.793	39.569	40.361	41.168	41.991	
Reguleret til markedsleje (Erhverv)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre erstatningsindtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		4.756.603	5.889.599	6.078.188	6.588.576	7.109.375	7.664.127	8.211.139	8.767.009	9.342.385	9.937.818	10.553.877	11.191.141	11.850.209	12.531.693	13.236.219	13.500.944	
Driftsudgifter		Ar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Terminalværdi
Skat og afgifter:		865.324	882.430	900.238	918.289	936.655	955.388	974.495	993.985	1.013.865	1.034.142	1.054.825	1.075.922	1.097.440	1.119.389	1.141.777	1.164.612	
Forsikringer		139.518	156.588	159.720	162.915	166.173	169.495	172.886	176.344	179.871	183.468	187.138	190.880	194.698	198.592	202.564	206.615	
Rehabilitering mv.:		285.479	231.138	296.960	302.900	308.558	315.137	321.639	327.868	334.426	341.114	347.936	354.895	361.993	369.232	376.618	384.150	
Øvrige udgifter:		181.891	185.529	189.239	193.024	196.885	200.822	204.839	208.936	213.114	217.377	221.724	226.159	230.682	235.295	240.001	244.801	
Administration:		240.292	245.098	250.000	255.000	260.100	265.302	270.608	276.020	281.540	287.171	292.915	298.773	304.748	310.843	317.060	323.401	
Omkostninger til energiforbrug		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vedligeholdelse BRL \$18+188:		1.183.280	1.206.925	1.231.064	1.255.685	1.280.799	1.306.415	1.332.543	1.359.194	1.386.378	1.414.105	1.442.387	1.471.235	1.500.660	1.530.673	1.561.286	1.592.512	
Extracost til vedligeholdelse:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Rehabiliteringsudgifter til BS 2 lejl.		2.166.710	2.210.044	2.254.245	2.299.390	2.345.517	2.392.223	2.440.067	2.488.969	2.538.946	2.589.419	2.641.207	2.694.022	2.747.912	2.802.870	2.858.928		
Udgifter i alt		5.076.424	5.177.952	5.281.512	5.387.142	5.494.885	5.603.191	5.716.878	5.831.215	5.947.840	6.066.797	6.188.139	6.311.895	6.438.133	6.566.896	6.698.234	6.831.092	
Pengest/ræmsvognerelev		Ar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Terminalværdi
Indtægter i alt		4.756.603	5.889.599	6.078.188	6.588.576	7.109.375	7.664.127	8.211.139	8.767.009	9.342.385	9.937.818	10.553.877	11.191.141	11.850.209	12.531.693	13.236.219	13.500.944	
Udgifter i alt		-5.076.424	-5.177.952	-5.281.512	-5.387.142	-5.494.885	-5.603.191	-5.716.878	-5.831.215	-5.947.840	-6.066.797	-6.188.139	-6.311.895	-6.438.133	-6.566.896	-6.698.234	-6.831.092	
Driftsresultat / cash flow		-319.821	411.647	796.676	1.201.435	1.614.490	1.800.936	2.494.261	2.925.174	3.394.545	3.871.022	4.365.744	4.879.246	5.412.076	5.964.797	6.537.986	9.584.852	
Cash flow akkumulert		-319.821	91.825	888.501	2.089.936	3.704.426	5.505.362	7.999.623	10.929.417	14.329.962	18.200.984	22.566.728	27.445.974	32.858.051	38.822.848	45.360.833		
Gns. cash flow i perioden		4.596.083	4.596.083	4.596.083	4.596.083	4.596.083	4.596.083	4.596.083	4.596.083	4.596.083	4.596.083	4.596.083	4.596.083	4.596.083	4.596.083	4.596.083		
DCF-middel		Ar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Terminalværdi
Netto Pengestrøm		-319.821	411.647	796.676	1.201.435	1.614.490	1.800.936	2.494.261	2.925.174	3.394.545	3.871.022	4.365.744	4.879.246	5.412.076	5.964.797	6.537.986		
Nutidværdi af pengestrøm		-303.292	370.196	679.426	971.659	1.288.233	1.809.841	1.720.346	1.920.228	2.105.534	2.276.983	2.435.263	2.581.034	2.714.928	2.837.550	2.897.578		
Nutidværdi af pengestrøm, akkumulert		28.807.408																
Nutidværdi terminalværdi		129.333.608																
Markedsværdi DCF (ekskl. ledig lejl.)		151.141.016																
Værdi af den frie bolig		1.950.000																
Værdi af DCF inkl. ledig lejlighed:		153.091.016																
Driftsrekono samt \$18+188 saldi		Ar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Terminalværdi
BRL \$18+188 saldi primo år		0	7.1562	374.655	860.610	1.148.765	1.570.462	1.312.053	1.868.896	2.218.356	3.788.805	4.774.623	5.782.198	6.809.524	7.858.204	8.927.450		
Driftsrekono, saldo, primo år		0	7.1562	374.655	860.610	1.148.765	1.570.462	1.312.053	1.868.896	2.218.356	3.788.805	4.774.623	5.782.198	6.809.524	7.858.204	8.927.450		
Lejendagsindtægt		1.183.260	1.206.927	1.231.064	1.255.685	1.280.799	1.306.415	1.332.543	1.359.194	1.386.378	1.414.105	1.442.387	1.471.235	1.500.660	1.530.673	1.561.286		
Andel i lejendagsindtægt		-541.125	-563.832	-571.109	-578.931	-586.101	-593.823	-601.700	-609.724	-617.929	-626.287	-634.813	-643.509	-652.379	-661.427	-670.655		
Extracost udgift		-755.000	-540.000	-374.000	-259.000	-171.000	-117.000	-74.000	-47.000	-30.000	-19.000	-12.000	-8.000	-5.000	-3.000	-2.000		
Driftsrekono, saldo ultimo år		7.1562	374.655	860.610	1.148.765	1.570.462	1.312.053	1.868.896	2.218.356	3.788.805	4.774.623	5.782.198	6.809.524	7.858.204	8.927.450	10.018.081		
BRL \$18+188 saldi, ultimo år		7.1562	374.655	860.610	1.148.765	1.570.462	1.312.053	1.868.896	2.218.356	3.788.805	4.774.623	5.782.198	6.809.524	7.858.204	8.927.450	10.018.081		
Overgangsrekono		Ar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Terminalværdi
Overgangsrekono, saldo, primo år		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgangsrekono, saldo, ultimo år		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgangsrekono, driftsrekono		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgangsrekono, driftsrekono, saldo, ultimo år		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgangsrekono, driftsrekono, saldo, primo år		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgangsrekono, driftsrekono, saldo, ultimo år		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgangsrekono, driftsrekono, saldo, primo år		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgangsrekono, driftsrekono, saldo, ultimo år		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgangsrekono, driftsrekono, saldo, primo år		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgangsrekono, driftsrekono, saldo, ultimo år		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgangsrekono, driftsrekono, saldo, primo år		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgangsrekono, driftsrekono, saldo, ultimo år		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgangsrekono, driftsrekono, saldo, primo år		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgangsrekono, driftsrekono, saldo, ultimo år		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgangsrekono, driftsrekono, saldo, primo år		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgangsrekono, driftsrekono, saldo, ultimo år		0	0	0														

24. DCF Visuelt overblik

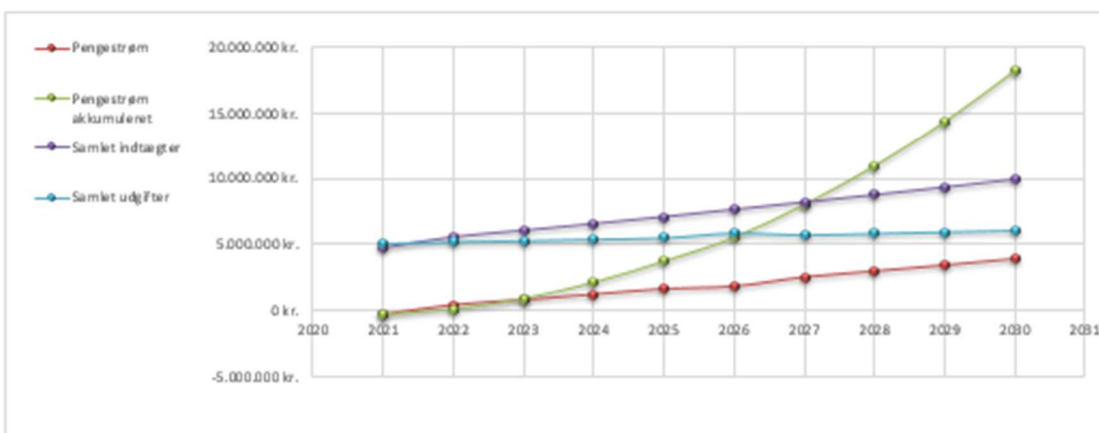
Visualisering af ejendommens indtægter



Visualisering af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter):



Visualisering af ejendommens indtægter og udgifter:



25. Markedskommentarer

Det er vores opfattelse i branchen, at der i 2019 er en aftagende tendens indenfor, handler af investeringsejendomme i forhold til 2018. Det skal dog i denne sammenhæng nævnes, at 2018 var det år med den største transaktionsvolumen siden 2006. At der sket fald i antal handler er mere et udtryk for, at markedet har stabiliseret sig, end at der skulle være tegn på faldende ejendomsværdier.

Det gør sig dog gældende, at inden for segmentet investeringsejendommen er der stadig stor interesse, når der er tale om investeringsejendomme som indeholder udelukkende boliger eller erhverv i et mindre omfang. Ligeledes er Danmark et meget sikkert land at investere i for udenlandske investorer grundet de danske finansieringsmuligheder i realkreditinstitutter. Ydermere er fastkurs politikken en garant for investeringens sikkerhed. De danske investorer har stort incitament i det nuværende renteniveau, som giver utrolige fordelagtige finansieringsvilkår, og ligeledes påvirker de negative renteniveauer, at danske investorer med stor likviditet har interesse i at placere likviditeten i ejendomme.

I København og den nærmeste omegn er det nuværende afkasts niveau meget lavt, og dette er et udtryk for, at investeringslysten har været meget stor, og renteniveauet lavt. Det skønnes dog, at markedet har stabiliseret sig, og dette ikke vil ændre sig, hverken positivt eller negativt de kommende år. Der er til stadig stor diversitet i de afkasts procenter, som investeringsejendomme, med primært boliger, bliver handlet til. Det er et udtryk for potentialet i disse ejendomme, hvor der fra forskellige investorer er forskellige strategier, hvor vidt man ønsker at handle færdig udviklede ejendomme, eller om man ønsker at arbejde med potentialet.

Det afgørende og det mest sikre statiske parameter er til stadighed beliggenheden, hvor en sikring af kapitalafkastet alt andet lige i nogen grad er afhængigt af beliggenheden. Der er naturligvis også en stor forskel på afkastet og interessen for en investeringsejendom, om det er en ejendom til 20 eller 100 millioner. Jo større investering der er tale om, jo mindre volatil er markedet. I forhold til placeringen er det især City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der er interessant. På disse områder handles færdigudviklede ejendomme med ren beboelse ned til 2,0-3,5%, og for ejendomme tilstødende disse bydele, med en afkastrente for en fuldt udviklet ejendom, i niveauet 3,5-4,5%

26. Datagrundlag – sagens dokumenter

- Årsrapport 2019
- Budget 2020
- Referat af ord. Generalforsamling 26.02.2020
- Ejendomsskattebillet 2020
- Energimærke af 05.04.2011
- BBR-meddelelse
- Forsikringspolice IF Forsikring
- Boligsalgsdata fra boliga.dk/boligsiden.dk
- Vedligeholdelsesplan/Tilstandsrapport
- Tingbog af 01.02.2021
- Ejendomsdatarapport af 26.01.2021
- Foreningsattest af 26.01.2021
- Fredningsstatus af 01.02.2021
- Offentlig vurdering af 2019
- 15. alm vurdering
- GI oplysningsskema
- Oplysninger om vejforhold
- Referenceejendomme (E-nettet)

27. Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er foretaget efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning og under hensyntagen til kendskab til vurdering/prisfastsættelse af lignende ejendomme i området.

Vurderingsmanden erklærer samtidig ikke at have personlig interesse i ejendommen, bortset fra nærværende vurdering, der er givet i opdrag til vurderingsmanden af rekvirenten.

28. Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i ét eksemplar til rekvirenten, samt kopi til foreningens administrator.

29. Mæglererklæring

Nedenstående hovedansvarlig valuar eller diplomvaluar bekræfter hermed, at leve op til kravene jf. Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018, og at valuarvurderingen er udført i overensstemmelse med kravene i bekendtgørelsen, således valuarvurderingen lovligt kan anvendes til fastsættelse af foreningens andelskrone, og herunder danne grundlag for den lovlige maksimalpris.

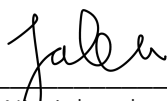
30. Hovedansvarlig

Den hovedansvarlige for denne vurdering er danbolig Erhverv København og de tiltrådte Diplomvaluarer eller Valuarer, som ligeledes er underskriver af nærværende vurdering jf. afsnit 30. Uagtet der måtte være foretaget besigtigelse af anden part i samarbejde under hensyn til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018.

31. Kontaktperson

Andelsforeningens kontaktperson vedr. nærværende valuarvurdering fremgår nedenfor. I forbindelse med genvurdering og besigtigelse kan henvendelse rettes hertil.

Dato: 01/02/2021



Joanna Miesiolowska
Ejendomsmægler & Valuar, MDE.
Mobil : 22 38 40 68
joanna.n@danbolig.dk

danbolig Dyssegård-Vangede

Brogårdsvej 137
2820 Gentofte
Tlf. 39 40 80 90
CVR 31176107
www.danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

32. Underskrifter

Hovedansvarlig for valuarvurderingen jf. Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018.

Dato: 01/02/2021



Kenneth Engberg
Partner
Ejendomsmægler & Diplomvaluar, MDE.

danbolig Erhverv Købehavn
Ejendomsmæglere & Diplomvaluarer MDE

Lindevangs Allé 3, 3.
2000 Frederiksberg
CVR 40710329
www.danboligerhverv.dk

danbolig
ERHVERV