

VALUARVURDERING

A/B JÆGER

Jægersborggade 2 m.fl.,
2200 København N

VÆRDIANSÆTTELSE EJENDOM
798.550.000 KR.

VÆRDIANSÆTTELSE PR. M²
22.069 KR.

DCF-AFKAST
3,55 %

Hovedansvarlig for valuarvurderingen

danbolig Erhverv København
Ejendomsmæglere & Diplomvaluarer MDE

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

danbolig
ERHVERV

Besigtiget i samarbejde med

danbolig Dyssegård-Vangede

Ref: 236

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

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.....	8
d)	Forurening.....	8
e)	Forsikringsforhold.....	8
f)	Energimærkning.....	8
g)	Kommune, amt & zonestatus.....	9
h)	Grundejernes Investeringsfond.....	9
i)	Lokalplanforhold.....	10
j)	Kontaktforhold.....	10
k)	Bevaringsværdig / Fredningsstatus.....	10
l)	Afvielser.....	10
12.	Besigtigelse.....	10
13.	Billeddokumentation.....	11
14.	Beskrivelse.....	11
15.	Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger.....	12
16.	Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag).....	13
17.	Vedligeholdelsesplan – kommende projekter.....	13
18.	Ejendommens potentiale.....	13
19.	Værdien af en ledig lejlighed.....	14
20.	Omkostningsbestemt huslejemodul / Potentiel lejeindtægt.....	14
21.	Omkostningsbestemt huslejemodul - Beregning.....	16
22.	Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse.....	17
23.	DCF (<i>Discounted Cash Flow</i>).....	18
24.	DCF Visuelt overblik.....	19
25.	Markedskommentarer.....	20
26.	Datagrundlag – sagens dokumenter.....	20
27.	Habilitetserklæring.....	21
28.	Fremsendelse.....	21
29.	Mæglererklæring.....	21
30.	Hovedansvarlig.....	21
31.	Kontaktperson.....	21
32.	Underskrifter.....	22

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. 31.12.2019.

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. Rekvisit & administrator

Nærværende valuarvurdering er rekvireret af:

A/B Jæger
Jægersborggade 2 m.fl.
2200 København N
v/ bestyrelsen

Andelsforeningens administrator:

Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby

05. Essentielle nøgletal og primær konklusion

Værdiansættelse af ejendommen	798.550.000	kr.
Værdiansættelse pr. m ² .	22.069	kr./m ²
Ved (DCF) afkastrente	3,55	%
Svarende til 1. års afkastrente	1,44	%
Værdi af den frie lejlighed (Jf. afsnit 0)	2.150.000	kr.
DCF-Budgetperiode	10	år
Moderniseringsfrekvens:	10	% lineært over budgetperiode
Anvendt udgift kr/m ² , moderniseringstillæg:	3.750	kr./m ²
Bruttoleje, år 1 (se afsnit 22)	23.252.909	kr.
Driftsomkostninger, år 1 (se afsnit 22)	11.759.131	kr.
Nettoleje, år 1 (se afsnit 22)	11.493.778	kr.
Omk.bestemt leje, år 1 (Se afsnit 21)	551	kr./m ²
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1 (se afsnit 21 og 22)	166	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)	1.127	kr./m ²
Øvrige indtægter, år 1 (se afsnit 22 og 23)	443.863	kr.
Bruttoleje boligarealer DCF år 1	551	kr./m ²
Bruttoleje boligarealer DCF år 10	1.617	kr./m ²
Lejefastsættelse af "det lejedes værdi" DCF år 1	1.353	Kr./m ²

06. Referenceejendomme

Adresse	Post nr.	By	Handelsdato	Handelspris	Opf. år	Bolig m ²	Erhverv m ²	Kr./m ²
Hillerødgade 2	2200	København N	28-09-2018	59.300.000	1900	1.238	544	33.277
Griffenfeldsgade 6	2200	København N	16-07-2018	44.500.000	1904	1.239	246	29.966
Gormsgade 2	2200	København N	06-07-2018	195.000.000	1935	4.864	2.013	28.355
Guldborgsgade 2	2200	København N	30-05-2018	91.750.000	1875	2.369	515	31.813
Nørrebrogade 185	2200	København N	25-05-2018	82.375.000	1908	1.398	310	48.229
Griffenfeldsgade 13A	2200	København N	27-06-2018	24.000.000	1885	1.060	134	20.101
Nørrebrogade 41	2200	København N	18-04-2018	72.000.000	1890	1.180	440	44.444
Nordre Fasanvej 271	2200	København N	09-10-2018	27.250.000	1897	843	232	25.349
Nørrebrogade 245	2200	København N	05-10-2018	60.350.000	1890	1.870	452	25.991

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 stor erfaring med salg og udlejning af fast ejendom, herunder både bolig -og erhvervsejendomme.

10. Tingbog

Tingbogsoplysninger af 10.03.2020

Matrikelnummer	:	1810, 1818, 1828, 1833, 1836, 1838
Landsejerlav	:	Udenbys Klædebo Kvarter, København
Tinglyst areal	:	2087m ² + 2659m ² + 1403m ² + 406m ² + 693m ² + 1527m ²
Heraf vej	:	0 m ² + 0 m ² + 0 m ² + 0 m ² + 0 m ² + 0 m ²

Tingbogsoplysninger af 10.03.2020

Matrikelnummer : 0012gp
Landsejerlav : Frederiksberg
Tinglyst areal : 573m²
Heraf vej : 74 m²

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

Jægersborggade 2 – 20 2200 København N	Jægersborggade 5 – 19 2200 København N	Jægersborggade 25 – 27 2200 København N
Jægersborggade 30 – 56 2200 København N	Jægersborggade 35 – 39 2200 København N	Jægersborggade 43 – 57 2200 København N
Stefansgade 41 – 43 2200 København N	Hørsholmsgade 34 2200 København N	Jagtvej 37 2200 København N
Nordre Fasanvej 138A – B 2000 Frederiksberg		

b) Stamdata

Hoveddata Jf.BBR (hele ejendommen)

Ejendom opført år	1887/1921
Antal etager	5/6
Antal boliger	452
Antal erhverv	72
Bebygget areal	5.408 m ²
Samlet bygningsareal	27.467 m ²
Samlet boligareal	31.153 m ²
Samlet erhvervsareal	5.029 m ²
Bebyggelsesprocent	293,8 %

Offentlig vurdering

Vurderingsår	2018
Offentlig vurdering	441.950.000 kr.
Heraf grundværdi	47.966.200 kr.

c) Vejforhold

Af ejendomsdatarapporterne fremgår det, at ejendommene er beliggende med vejforsyning af karakter offentlig vej.

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.

Matriklen 1810 er klassificeret: Kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

Matriklen 1818 er klassificeret: Kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

Matriklen 1827 er klassificeret: Udgået før kortlægning.

Matriklen 1828 er klassificeret: Kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

Matriklen 1833 er klassificeret: Kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

Matriklen 1836 er klassificeret: Kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

Matriklen 1838 er klassificeret: Kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

Matriklen 0012gp er klassificeret: Udgået før kortlægning.

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

e) Forsikringsforhold

Ejendommens forsikringsforhold er som nedenstående:

Forsikringsselskab : Codan Forsikring
Policenummer : -

Forsikringen omfatter følgende:

Brand	☒	Elskade	☒	Rørskade	☐	Bestyrelsesansvar	☐
Svamp	☒	Stikledninger	☒	Skjulte rørskade	☒	Retshjælp	☒
Insekt	☒	Glas	☒	Anden bygningsskade	☐	Restværdi	☐
Storm	☒	Sanitet	☒	Hus og grundejeransvar	☐	Huslejetab	☒

f) Energimærkning

Ejendommen har gyldigt energimærke udarbejdet den 05.11.2010 med karakteren: D
Ejendommens potentiale jf. energirigtige besparelsesforslag vurderes til karakteren: C

Ejendommen har gyldigt energimærke udarbejdet den 31.07.2008 med karakteren: D
Ejendommens potentiale jf. energirigtige besparelsesforslag vurderes til karakteren: Fremgår ikke af energimærkningsrapporten.

Ejendommen har gyldigt energimærke udarbejdet den 05.11.2010 med karakteren: C
Ejendommens potentiale jf. energirigtige besparelsesforslag vurderes til karakteren: C

Ejendommen har gyldigt energimærke udarbejdet den 05.11.2010 med karakteren: D
Ejendommens potentiale jf. energirigtige besparelsesforslag vurderes til karakteren: C

Ejendommen har gyldigt energimærke udarbejdet den 05.11.2010 med karakteren: D
Ejendommens potentiale jf. energirigtige besparelsesforslag vurderes til karakteren: C

Ejendommen har gyldigt energimærke udarbejdet den 05.11.2010 med karakteren: C
Ejendommens potentiale jf. energirigtige besparelsesforslag vurderes til karakteren: C

Det har ikke være muligt at indhente energimærkningsrapport for ejendommen beliggende på Jægersborggade 35 & 43, 2200 København N.

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

g) Kommune, amt & zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune

h) Grundejernes Investeringsfond

Der foreligger ingen oplysninger om konti hos Grundejernes Investeringsfond (GI) med binding til GI. Udgifter til hensættelser, samt vedligehold er medregnet med normtal jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18b fsva.

BRL §18	85	kr/m ² – svarende til	kr.	3.075.725
BRL §18b	79	kr/m ² – svarende til	kr.	2.858.615
BRL §18 (saldo)		Opgørelse primo	kr.	
BRL §18b (saldo)		Opgørelse primo	kr.	

i) Lokalplanforhold

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

- Lokalplan: Der foreligger ingen gældende lokalplan for matriklerne.
- Kommuneplan: Kommuneplan 2015.

j) Kontaktforhold

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

k) Bevaringsværdig / Fredningsstatus

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

Bevaringsværdi: 4 (matr. nr. 1810).
Bevaringsværdi: 4 (matr. nr. 1827)
Bevaringsværdi: 4 (matr. nr. 1828)
Bevaringsværdi: 4 (matr. nr. 1833)
Bevaringsværdi: 5 (matr. nr. 1818)
Bevaringsværdi: 4 (matr. nr. 1836)
Bevaringsværdi: 4 (matr. Nr. 1838)
Bevaringsværdi: 5 (matr. nr. 0012gp)

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

Der er ved besigtigelse ikke konstateret synlige afvigelser mellem myndighedernes registreringer og de fysiske forhold.

12. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget hhv. den 3. marts 2020 og den 6. marts 2020.

Til stede ved besigtigelsen var hhv. Jørn og Peter 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 følgende beboelseslejligheder:

- Jægersborggade 11, 5 th.
- Jægersborggade 16, st. th.
- Jægersborggade 34, 1 th.

- Jægersborggade 46, 2 sal
- Nordre Fasanvej 138B, 3. Th.
- Erhvervslejemål Gonzo
- Erhvervslejemål Grød
- Erhvervslejemål Sixteen Twelve

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:

Ejendommene er beliggende i Københavns Kommune med postadresse 2200 København N. og udgør, på nær nogle få opgange, hele Jægersborggade, der går fra Stefansgade ned til Jagtvej i den modsatte ende hvor der er lysregulering. Området er for så vidt fuldt udbygget med etageejendomme i 5 etager til boligformål, og med butikslokaler i stueetage eller høj kælder. Området gennemgår for tiden et væsentligt kvarterløft og

Jægersborggade forekommer stemningsfyldt, og er i fuld gang med at være et nyt "in" sted. Bygnings og gadearbejder er for langt det meste vedkommende afsluttet.

Mange turister besøger gaden og dens mangfoldighed af små sjove butikker med gamle navne, udskænkingssteder og cafeer præger det lokale bybillede. Der er let adgang til grønne områder f. eks. Nørrebroparken, Assistens Kirkegård og til skoler og indkøb af enhver art. Transport er ligeledes til stede i form af busser, ligesom den kommende Metrostation ikke vil ligge langt fra Jægersborggade.

For Nordre Fasanvej 138A+B's vedkommende er bygningen beliggende i Frederiksberg Kommune på et ret trafikeret strøg, men med gode muligheder for transport, frie arealer og skoler m.v.

Energimærkninger: C og D.

EJENDOMMEN:

A/B Jæger ejer 25 bygninger i Jægersborggade og udgør, som tidligere omtalt, langt de fleste ejendomme hvortil kommer, at det er A/B Jægers ejendomme, der tager sig rigtig pæne ud, fordi det er arkitektonisk smukke bygningsværker, og er særdeles vel vedligeholdte udvendigt med nye tagflader, vinduer og karnapper til nyere boliger. Der er i alt 49 hovedtrapper, som er forsynet med linoleumsbelægninger og 50 køkkentrapper, flere er sat pænt i stand og andre står for en tur til en opfriskning. Entredøre er udskiftet og dørtelefonanlæg installeret. Bygningerne er opført i røde mursten mod gade og gule mod gård – solidt bygget – og med fine pudsdetaljer og ornamenteringer mod vejfacaderne. Nogle bygninger er filtset/pudset helt op i blide farvenuancer.

Nordre Fasanvej 138B+A er velbeliggende på gaden med facader af gule mursten, og tag såkaldt "Københavnertag" med skifer på skrå dele og tagpap øverst på den flade del. Gårdfacaden er ligeledes i gule mursten. På hjørnefront mod gade findes en frontspids i skifer, som pynter bygningen. Ejendommen har fjernvarme og el-installationer samt kabel TV og parknet. Ejendommen beboes af 12 andelshavere. Baghuset bliver brugt til opbevaring. Der er et par større kælderrum til deling.

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. 1.277.103. 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
Forbedret varmeanlæg
Faldstammer, stigstreng mv.
Vand/fugtbeskyttelse
Fælles vaskekælder
Vinduer

De af foreningen oplyste forbedringer 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 2015 af Byens Tegnestue ApS. 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
2020	13.000.000	Trappeopgange
2021	22.300.000	Tag, facade, vinduer mm.
2026	30.700.000	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 ikke 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 ERHVERV

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

BRL - BOLIGREGULERINGSLOVENS §§5 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 lejedes 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 68,93 m², hvorfor der anvendes en lejlighed på 68,00 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
Kronborggade 26, 4 th.	90	4	10.10.2019	4.125.000	45.833
Husumgade 12, st. th.	79	2	20.10.2019	3.003.000	38.013
Bjelkes Alle 11A, 1 tv.	46	2	22.10.2019	1.995.000	43.370
Julius Bloms Gade 5, 1 th.	69	2	11.02.2020	2.970.000	43.043
Kilde: boliga.dk / boligsiden.dk				Gns.kr/kvm:	42.581
				75% af gns.kvm:	31.936

Værdien af en ledig lejlighed beregnes herefter således: 68,00 m² á 31.936 kr/m² svarer til en værdi af den frie lejlighed på kr. 2.150.000 (afrundet).

20. Omkostningsbestemt huslejbudget / Potentiel lejeindtægt

Som det fremgår af lovteksten, 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 huslejemodul - Beregning

Overblik - arealopgørelse			
Antal boliger	452	Antal m ² bolig, OMK leje opg.:	31.156
Antal erhvervsenheder	72	Antal m ² erhverv	5.029
Antal enheder i alt	524	Antal m ² i alt:	36.185
		Boligprocent:	86,10%
Beregning af omkostningsbestemt huslejemodul			
Poster i den omkostningsbestemte leje		Ydelsesbaseret tillæg	
Skatter og afgifter	Jf. årsrapport/normtal	Afkast/henlægg/renoveringer	Afkast/tillæg
Grundskyld	1.388.093 kr.	Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	186.452 kr.
Dækningsafgift	0 kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. BRL §9,7	633.238 kr.
Kommunalt renhold affortov	2.722 kr.	§ 18	3.075.725 kr.
Rottebekæmpelse	11.609 kr.	§ 18b	2.858.615 kr.
Afgift for vandforbrug	0 kr.	Afkast/henlægg/renoveringer i alt	6.754.030 kr.
Renovation	866.789 kr.	Installationstillæg	Ydelsestillæg
Øvrigt	2.318.720 kr.	Fjernvarme	891.598 kr.
I alt	2.318.720 kr.	Køleskabe	162.720 kr.
Forsikring og abonnementer		Komfur	216.960 kr.
Forsikring	777.391 kr.	Porttlf. med mikrofon	62.880 kr.
Serviceabonnement, elevator	0 kr.	Antenneanlæg	30.284 kr.
Øvrigt	777.391 kr.	Elevator	0 kr.
Forsikringer /abo. i alt	777.391 kr.	Installationstillæg i alt	1.371.117 kr.
Renholdelse mv.		Forbedringer	Ydelsestillæg
Vicevært	1.401.068 kr.	Postkasser	45.326 kr.
Rengøringservice	402.861 kr.	Altaner	0 kr.
Vinduespudding	211.154 kr.	Tag 1996-1999	2.386.800 kr.
Graffitirens	0 kr.	Tag 2006 Ndr. Fasanvej	85.000 kr.
Glatførebekæmpelse	0 kr.	Faldstammer, stigstreng mv.	596.700 kr.
Trappevask	0 kr.	Faldstammer, rottesikring	10.969 kr.
Snerydning	6.069 kr.	Faldstammer, Ndr. fasanvej	11.050 kr.
Øvrigt renhold	0 kr.	Forbedret varmeanlæg	7.400 kr.
Renholdelse mv. i alt	1.401.068 kr.	Vand/fugtbeskyttelse	1.167.645 kr.
Øvrige udgifter		Forbedret el	0 kr.
El	128.749 kr.	Centralsug-anlæg	0 kr.
Gårdlaug	349.247 kr.	Nyt gårdmiljø	0 kr.
Varmeregnskab	0 kr.	Fælles vaskekælder	20.339 kr.
Administration	849.616 kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	0 kr.
Vand	0 kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	0 kr.
Diverse	477.996 kr.	Vinduer, 1996-99	1.625.411 kr.
Øvrige udgifter		Vinduer, 2006, Ndr. Fasanvej	46.410 kr.
Udgifter i alt	1.327.612 kr.	Forbedringstillæg i alt	6.003.049 kr.
Total omkostningsbestemt husleje			
Skatter og Afgifter	2.318.720 kr.	Alle udgifter samlet	19.952.986 kr.
Forsikringer /abonnementer	777.391 kr.	Boligprocent	86,10 %
Renholdelse mv.	1.401.068 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	17.179.916 kr.
Øvrige udgifter	1.327.612 kr.		
Afkast/henlæggelser	6.754.030 kr.		
Installationer	1.371.117 kr.	Omk.leje eksl.forbedringer kr.pr.kvm.	385,52 kr.
Forbedringstillæg	6.003.049 kr.	Heraf forbedringstillæg kr.pr.kvm	165,90 kr.
Alle udgifter samlet	19.952.986 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	551,42 kr.

22. Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse

INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (eksklusiv ledig lejlighed)	31.088 m ²	551 kr./m ²	17.142.419 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)	5.029 m ²	1.127 kr./m ²	5.666.627 kr.
Øvrige indtægter (garager, p-pladser, antenne mv.)			443.863 kr.
Lejeindtægt i alt/bruttoleje			23.252.909 kr.
Driftsudgifter i alt - baseret på årsrapport og/eller normal			
Skatter og afgifter:			2.318.720 kr.
Forsikringer:			777.391 kr.
Renholdelse mv.:			1.401.068 kr.
Administration:			849.616 kr.
Øvrige udgifter:			477.996 kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			5.934.340 kr.
Driftsudgifter total			11.759.131 kr.
Til forrentning/nettoleje			
Eksklusiv andelshaveres særlige forbedringer			11.493.778 kr.
Værdiansættelse	1. års afkast	DCF afkast	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,44%	3,55%	796.420.656 kr.
Tillagt værdi af ledig bolig:			
(afrundet)	68 m ²	31.936 kr./m ²	2.150.000 kr.
Total værdiansættelse			
(afrundet)			798.550.000 kr.
Svarende til kr./m ²			
			22.069 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
0,94%	1.220.770.676	33.737	+7,50%	24.996.877	919.412.756	25.409
1,19%	965.440.095	26.681	+5,00%	24.415.555	879.132.056	24.295
1,34%	857.864.352	23.708	+2,50%	23.834.232	838.851.356	23.182
1,44%	798.550.000	22.069	0,00%	23.252.909	798.550.000	22.069
1,69%	680.978.171	18.819	-2,50%	22.671.586	758.289.956	20.956
1,94%	593.643.440	16.406	-5,00%	22.090.264	718.009.257	19.843
2,44%	472.593.496	13.060	-7,50%	21.508.941	677.728.557	18.730
10 årig DCF - Ændret afkast			10 årig DCF - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²
3,05%	961.852.213	26.582	+7,50%	24.996.877	893.139.420	24.683
3,30%	894.488.426	24.720	+5,00%	24.415.555	861.616.499	23.811
3,45%	827.340.817	22.864	+2,50%	23.834.232	830.093.578	22.940
3,55%	798.550.000	22.069	0,00%	23.252.909	798.550.000	22.069
3,65%	771.423.200	21.319	-2,50%	22.671.586	767.047.735	21.198
3,80%	733.463.361	20.270	-5,00%	22.090.264	735.524.814	20.327
4,05%	676.647.996	18.700	-7,50%	21.508.941	704.001.892	19.456

23. DCF (Discounted Cash Flow)

BRUTTOLEJE	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Lejeindtægt, OMK Leje		17.142.419	14.394.759	13.450.417	11.742.949	9.967.707	8.122.610	6.205.517	4.454.250	2.266.508	0	0
Lejeindtægt, det lejedes værdi		0	8.580.661	13.128.411	17.854.640	22.764.665	27.863.950	33.158.101	38.652.872	44.354.171	50.268.060	51.273.421
Lejeindtægt, Markedsleje(bolig)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Erhvervsleje (erhverv)		5.666.627	5.779.959	5.895.559	6.013.470	6.133.739	6.256.414	6.381.542	6.509.173	6.639.357	6.772.144	6.907.587
Lejeindtægt, Øvrige indtægter		443.863	452.740	461.795	471.031	480.452	490.061	499.862	509.859	520.056	530.457	541.067
Afvigelse fra markedsleje		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre løbende indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre engangs indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrigt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		23.252.909	29.208.120	32.936.182	36.082.089	39.346.563	42.733.035	46.245.022	50.126.154	53.780.091	57.570.661	58.722.074

Driftsudgifter	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Skatter og afgifter:		2.318.720	2.365.094	2.412.396	2.460.644	2.509.857	2.560.054	2.611.255	2.663.480	2.716.750	2.771.085	2.826.507
Forsikringer		777.391	792.939	808.798	824.974	841.473	858.302	875.469	892.978	910.837	929.054	947.635
Renholdelse mv.:		1.401.068	1.429.089	1.457.671	1.486.825	1.516.561	1.546.892	1.577.830	1.609.387	1.641.574	1.674.406	1.707.894
Øvrige udgifter:		477.996	487.556	497.307	507.253	517.398	527.746	538.301	549.067	560.048	571.249	582.674
Administration:		849.616	866.608	883.940	901.619	919.652	938.045	956.806	975.942	995.461	1.015.370	1.035.677
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:		5.934.340	6.053.027	6.174.087	6.297.569	6.423.520	6.551.991	6.683.031	6.816.691	6.953.025	7.092.086	7.233.927
Ekstraord.større vedligehold:		0	8.009.670	17.209.864	0	0	0	0	25.080.078	0	0	0
Renoveringsudgift > LL§5.2 lejl.		11.658.000	11.891.160	12.128.983	12.371.563	12.618.994	12.871.374	13.128.801	13.391.378	13.659.205	13.932.389	0
Udgifter i alt		23.417.131	31.895.144	41.573.047	24.850.447	25.347.456	25.854.405	26.371.493	51.979.001	27.436.901	27.985.639	14.334.315

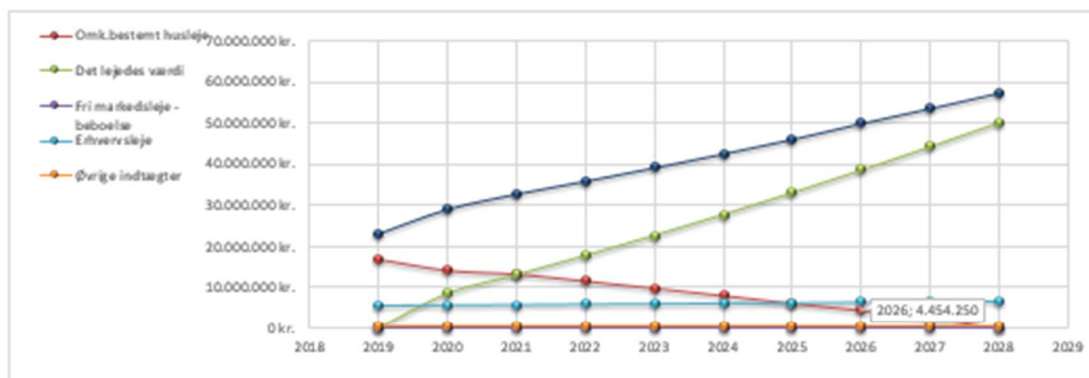
Pengestrømsopgørelse	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Indtægter i alt		23.252.909	29.208.120	32.936.182	36.082.089	39.346.563	42.733.035	46.245.022	50.126.154	53.780.091	57.570.661	58.722.074
Udgifter i alt		-23.417.131	-31.895.144	-41.573.047	-24.850.447	-25.347.456	-25.854.405	-26.371.493	-51.979.001	-27.436.901	-27.985.639	-14.334.315
Driftsresultat / cash flow		-164.222	-2.687.024	-8.636.865	11.231.642	13.999.108	16.878.630	19.873.529	-1.852.847	26.343.190	29.585.022	44.387.759
Cash flow akkumuleret		-164.222	-2.851.246	-11.488.110	-256.468	13.742.640	30.621.270	50.494.799	48.641.952	74.985.142	104.570.164	
Gns.cash flow i perioden		10.457.016	10.457.016	10.457.016	10.457.016	10.457.016	10.457.016	10.457.016	10.457.016	10.457.016	10.457.016	

DCF-model	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Netto Pengestrøm		-164.222	-2.687.024	-8.636.865	11.231.642	13.999.108	16.878.630	19.873.529	-1.852.847	26.343.190	29.585.022	
Nutidsværdi af pengestrøm		-155.587	-2.411.876	-7.344.824	9.049.203	10.685.852	12.206.405	13.616.558	-1.202.745	16.201.090	17.238.105	
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret		67.882.180										
Nutidsværdi terminalværdi		728.538.477										1.250.359.418
Markedsværdi DCF (ekskl. ledig lejl.)		796.420.656										
Værdi af den frie bolig		2.150.000	Forrentningskrav		3,55%	Overgang fra OMK-leje til DLV-boliger (Udskiftning pr. år)					10,00%	
Værdiansættelse jf. DCF inkl. ledig lejlighed:		798.570.656	ECB Inflationsrente		2,00%	Omkostning til modernisering:					3.750,00	

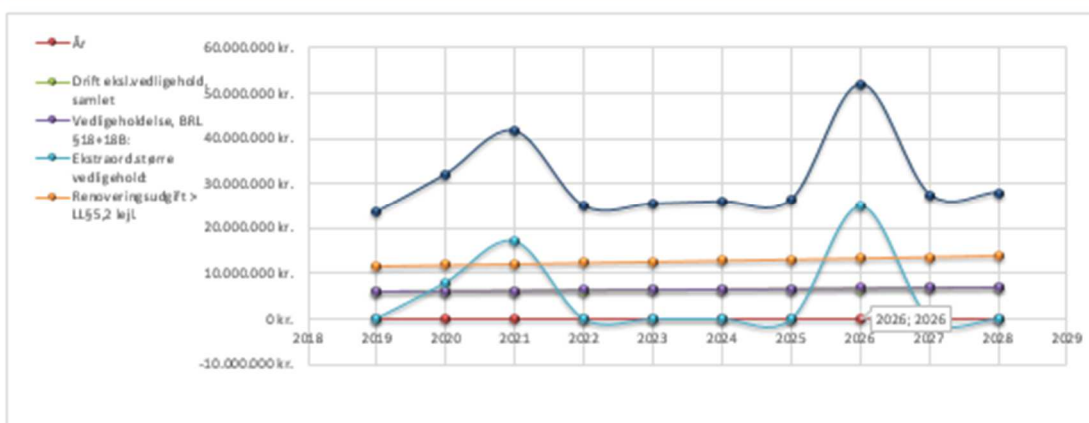
Driftskonto samt §18+18§ saldi	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
BRL §18+18B saldi primo året		0	4.892.480	-3.117.190	-20.327.054	-15.135.115	-9.839.338	-4.437.644	1.072.083	-24.007.996	-18.275.675	
Driftskonto, saldo, primo året		0	4.892.480	0	0	5.191.939	10.487.717	15.889.410	21.399.137	0	5.732.320	
Løbende indbetaling		5.934.340	6.053.027	6.174.087	6.297.569	6.423.520	6.551.991	6.683.031	6.816.691	6.953.025	7.092.086	
Ansł.løbende vedligehold		-2.713.875	-1.062.697	-1.083.951	-1.105.630	-1.127.743	-1.150.298	-1.173.304	-1.196.770	-1.220.705	-1.245.119	
Ekstraord.udgift		0	-13.000.000	-22.300.000	0	0	0	0	-30.700.000	0	0	
Ekstraord.betaling til drift/vedl.		0	3.117.190	17.209.864	0	0	0	0	3.680.941	0	0	
Driftskonto, saldo ultimo året		4.892.480	0	0	5.191.939	10.487.717	15.889.410	21.399.137	0	5.732.320	11.579.287	
BRL§18+§29B saldi, ultimo året		4.892.480	-3.117.190	-20.327.054	-15.135.115	-9.839.338	-4.437.644	1.072.083	-24.007.996	-18.275.675	-12.428.709	

24. DCF Visuelt overblik

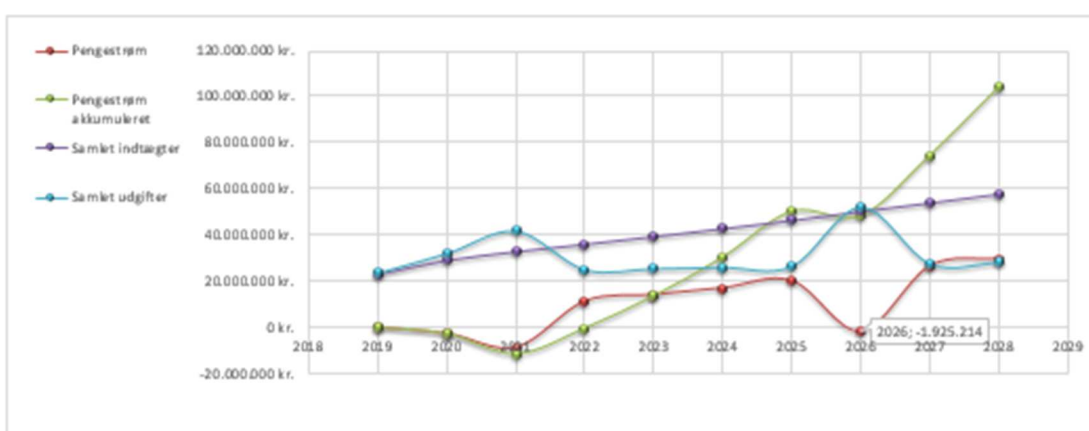
Visualisering af ejendommens indtægter



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 har været 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

- Vedtægter
- Årsrapport 2018
- Budget 2019
- Referat af ord. Generalforsamling af 30.04.2019
- Ejendomsskattebillet 2019
- Energimærkningsrapporter
- BBR-meddelelse
- Forsikringspolice Codan Forsikring
- Boligsalgsdata fra boliga.dk/boligsiden.dk
- Vedligeholdelsesplan/Tilstandsrapport
- Tingbog af 10.03.2020
- Ejendomsdatarapport af 26.02.2020
- Forureningsattest af 26.02.2020
- Fredningsstatus af 10.03.2020
- Offentlig vurdering af 2018
- 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.

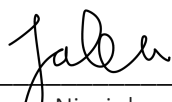
30. Hovedansvarlig

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: 16/03/2020



Joanna Niesiolowska
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: 16/03/2020



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