

**danbolig**  
ERHVERV

## VALUARVURDERING AF A/B WILLEDAM

SAGSNR 1010169



VEDRØRENDE

EJENDOMMEN Matr.nr. 2760 Udenbys Klædebo Kvarter, København

BELIGGENDE Fiskedamsgade 7, Willemoesgade 77-79, 2100 København Ø

VALUARVURDERET TIL KR. 57.000.000 ved 1,30% afkast, svarende til 26.798 kr/kvm.

danbolig Erhvervscenter – København

Ejendomsmæglerev & Valuarer, MDE • Østerfælled Torv 10. 1. sal • 2100 København Ø • Telefon 32 83 06 10 • erhverv.kbh@danbolig.dk • www.danboligerhverv.dk

## 1. Vurderingsformål

Vurderingen har til formål at fastsætte en værdi for andelsboligforeningens fælles ejendom. Vurderingen skal danne grundlag for opgørelse af foreningens formue i forbindelse med årsregnskabsaflægning.

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.

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.

Ved fastsættelse af den omkostningsbestemte leje er der taget udgangspunkt i ejendommens driftsudgifter, hvortil er tillagt forbedringer udført på ejendommen af andelsboligforeningen herunder også tidligere forbedringer. Hvis der sker et frivilligt salg af ejendommen, vil man efter aftale også kunne tillægge forbedringer udført af andelshaverne, idet det må forventes, at der ved opløsning af forening træffes afgørelse om fordeling af den højere købspris.

## 2. Vurderingsobjekt

**Kommune:** Københavns kommune - nr. 101

**Beliggende:** Fiskedamsgade 7, Willemoesgade 77-79, 2100 København Ø


**Matr. nr. :** Matr.nr. 2760 Udenbys Klædebo Kvarter, København

## 3. Rekvirent

A/B Willedam  
v/ Christian Andersen-Mølgaard fra bestyrelsen.

## 4. Vurderingsmand


Ejendomsmægler & Valuar  
Emil Ozol-Ellekilde  
Danbolig Erhverv  
Østerfælled Torv 10  
2100 København Ø



## 5. Vurderingstema og dato

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. 31.12.2017.


Ejendommen vurderes som boligudlejningsejendom i udlejet stand, og med 1 ledig lejlighed til rådighed for køber.



## 6. 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 pkt. 8.5 herunder), 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 – udover 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 vurderingen er foretaget under iagttagelse af Dansk Ejendomsmæglerforenings vurderingsnorm af 19.09.2014.
- En valuar vurderingsrapport er gyldig i 18 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL §5, stk. 2 b. Imidlertid kan udvikling i renteniveau, udbud og efterspørgsel på fast ejendom, samfundsøkonomiske tendenser mv. kan ændre sig væsentligt over en 18 måneders periode, og læseren af denne rapport bør være bekendt med at en ændring i disse forhold må forventes at ville påvirke værdiansættelsen.




## 7. Tingbogen

Ejendommens tinglysninger er gennemgået den 12.01.2018, og der er ikke fundet byrder eller rettigheder, som efter vurderingsmandens opfattelse væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

## 8. Specifikationer

Ejendommen er en byejeendom til beboelse.

- 08.01 Grundareal** I henhold til tingbogen udgør det samlede tinglyste areal 517 kvm hvoraf 0 kvm er vej.
- 08.02 Arealer** Jvf. BBR-ejermeddelelse er ejendommen som følger:
- Bygningsnr.:1 – Fiskedamsgade 7 Willemoesgade 77-79:**
- |                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Antal etager uden kælder & tagetage | 6          |
| Antal lejligheder med køkken        | 29         |
| Opført år                           | 1900       |
| Bebygget areal                      | 366 kvm.   |
| Samlet bygningsareal                | 2.145 kvm. |
| Samlet boligareal                   | 2.127 kvm. |
| Samlet erhvervsareal                | 0 kvm.     |
- 08.03 Offentlig vurdering** I henhold til ejendomsvurderingen af 2016 er ejendommen værdiansat således:
- |                       |            |
|-----------------------|------------|
| Ejendomsværdi, kr:    | 31.000.000 |
| Heraf grundværdi, kr: | 2.570.800  |
- 08.04 Vejforhold** I henhold til ejendomsdatarapport med adgang til offentlig vej.
- 08.05 Forurening** Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurening.
- 08.06 Forsikringsforhold** Ejendommen er forsikret under police nr. 4877464 i Gjensidige Forsikring.
- Forsikring omfatter dækning for brand, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskadeforsikring, husejeransvarsdækning, bestyrelsesansvar.
- 08.07 Energimærke** Ejendommen har udarbejdet energimærke d.10.04.2017 med Karakteren D.
- 08.08 Kommune, amt og zonestatus** Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune
- 08.09 Lokalplanforhold** Ejendommen er beliggende i område, for hvilket Københavns Kommuneplan er gældende, under rammen "boliger".
- 08.10 Kontraktforhold** Det oplyses, at der ikke er kontraktforhold, der har betydning for værdifastsættelsen i nærværende vurdering.



## 9. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 08.01.2018.

Til stede ved besigtigelsen var Christian Andersen-Mølgaard som repræsentant for foreningen og Emil Ozol-Ellekilde fra danbolig Erhverv København.

Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, baggård, kælder, loft, for- og bagtrappe besigtiget, foruden de flg. lejligheder:

-Willemoesgade 77 4.th

-Willemoesgade 79 1.sal

Det skal for en god ordens skyld præciseres, at besigtigelsen af ejendommen ikke har haft karakter af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.



## 10. Beskrivelse

Hjørneejendom på 6 etager (eksl. kælder og tagetage), opført 1900, med ydervægge i røde mursten, og skifertag. Ejendommen består af 29 lejligheder, fordelt som 11 2-værelses, 13 3-værelses og 5 4-værelses lejligheder. Alle lejligheder har eget køkken, toilet samt bad. Ejendommen opvarmes med fjernvarme. (alle oplysninger er jf.BBR).

Taget er udskiftet ca. år 1997, og loftet anvendes primært til opbevaring. Taget antages at have en restlevetid på 5-10 år.

Kælderen er lille smule lavtloftet, men fremstår i fornuftig stand. Her forefindes en cykelkælder, fyrrum, vaskerum samt møderum til andelsforeningen.

Ejendommen fik skiftet vinduer i år 2014.

Bag ejendommen findes en rigtig pæn gård, som deles med de øvrige ejendomme i gårdlauget. Gården blev istandsat i år 2016.

Ejendommen virker overordnet i fin stand (idet der i øvrigt henvises til andelsforeningens tilstandsrapport, fra september 2016, der indgår i denne sags dokumenter).

Ejendommen ligger i et område af Østerbro omkranset af Strandboulevarden, Østerbrogade, Clasensgade og Ndr.Frihavsgade. Der er således god adgang til indkøb, cafeliv, specialbutikker, skole, børnehave, togforbindelse mv. inden for særdeles overkommelig afstand, hvorfor kvarteret må regnes som et attraktivt sted at bo.

## 11. Potentialer på ejendommen/ikke-udnyttet udviklingspotentiale

Der skønnes at være udviklingspotentiale i forhold til indretning af tagboliger, idet ejendommen har loftsrum/tørreloft i en højloftet tagetage samt at det skønnes, at resterende depotrum etableres i ejendommens kælder. Foreningen har ikke tidligere undersøgt forholdet.

Der skønnes at være et udviklingspotentiale i at istandsætte og indrette lejligheder efter BRL § 5, stk. 1 og BRL § 5, stk. 2 og dermed hæve det beregnede lejeniveau.

## 12. Værdien af en ledig lejlighed

I henhold til Dansk ejendomsmæglerforenings vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningens boligudlejningsejendomme, skal der udover ejendommens markedsmæssige værdi, medregnes værdien af en ledig lejlighed til køberens egen disposition.

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 73,3 kvm, hvorfor der anvendes en lejlighed på 73 kvm.(tættest på gennemsnittet) i opgørelsen af den fri bolig.

I opgørelsen af værdien, såfremt lejligheden var en ejerlejlighed, anvendes en kvm.pris på ca.36.856 kr./kvm (opgjort som 75% af gennemsnits kvm.prisen på referencelejlighederne herunder er).Værdien af den ledige lejlighed kan således opgøres til 2.700.000 kr. (afrundet).

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegning ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i år 2017:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelspris	kr/kvm	Handelsdato
Fiskedamsgade 13 3th.	73	3	3.498.000	47.918	17-02-2017
Holsteinsgade 42 5.tv	75	4	3.650.000	48.667	10-04-2017
Aggersborggade 9 1.tv	80	3	4.295.000	53.688	19-09-2017
Holsteinsgade 27 2.th	79	3	3.643.200	46.116	19-04-2017

Kilde: boliga.dk

Gns.kr/kvm: 49.141

75% af gns.kvm: 36.856

## 13. Omkostningsbestemt husleje/opgørelse af 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. 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. Der er ikke tilstrækkelige oplysninger til at vurdere, om nogen lejemål vil kunne udlejes efter det lejedes værdi, hvorfor lejeindtægterne skønsmæssigt er fastsat som en beregnet leje.

I opgørelsen af lejeindtægten er der korrigeret værdien af den af den frie bolig (se pkt.12 herover), dvs. den teoretiske lejeindtægt for denne lejlighed er fraregnet i opgørelsen af ejendommens lejeindtægter.

En beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter jf. boligreguleringslovens § 8, afkast, jf. § 9 med tillæg af hensættelse til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b.

Ved opgørelsen af forbedringer jf. omkostningsbestemt leje er flg. forhold medregnet og indeholdt i indtægtsgrundlaget jf. omk.bestemte leje:  
-Vinduer, tag, postkasseanlæg i gadeniveau, gårdanlæg, efterisolering af loft samt kælder.

Samlet skønnes det at ejendommen repræsenterer en årlig husleje på ca. kr. 1.344.000.

Ejendommens driftsudgifter er oplyst og skønnet til årligt ca. kr. 638.000

Under en samlet vurdering, skønnes ejendommen således at repræsentere et årligt nettoindtægtpotentiale på ca.kr. 706.000.

Se desuden rapportens bilag 1, hvor ejendommens teoretiske brutto/ og nettoleje fremgår.

## 14. Afkastprocent

Afkastprocenterne på boligudlejningsejendomme varierer utrolig meget i København. Afkastprocenten afspejler nettolejen til investor i de første 12 måneder divideret med den investerede kapital, reguleret for depositum og tillagt købsomkostningerne.

Forhold som efterspørgsel, udbud, beliggenhed renteniveau, ændring af lejelovgivning, planlov, liebhaveri m.m. påvirker afkastprocenterne.

For nærværende ejendom er fastsat til en forretningsprocent på ca.1,30%.

Ovenstående er et teoretisk investeringsafkast som ligger til grund for den samlede værdiansættelse. Handelsværdien er således beregnet på grundlag af den skønnede samlede erhvervsleje, den beregnede omkostningsbestemte husleje tillagt forbedringsforhøjelser og med fradrag af aktuelle, oplyste og skønnede driftsudgifter.

## 15. Pris/Besvarelse

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening.

Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

Ejendommen er vurderet inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

Nærværende vurdering omfatter ikke individuelle forbedringer, som andelshavere har udført, og som vil kunne udgøre en del af maksimalprisen iht. til andelsboligsboligloven (ABL) § 5, stk. 1. Dette skyldes, at såfremt andelshaverne havde udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, ville udlejer som udgangspunkt ikke have ret til en forbedringsforhøjelse for lejers forbedringer.

Såfremt andelsboligforeningen, i stedet for at anvende nærværende vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, vælger at opgøre ejendommens værdi til den seneste ansatte ejendomsværdi iht. til ABL § 5, stk. 2, litra c, gøres i forbindelse med andelshavernes individuelle forbedringer opmærksom på, at der i den offentlige vurdering kan indgå individuelle forbedringer udført af andelshaverne. Dermed vil den offentlige vurdering umiddelbart kunne komme til at fremtræde højere end nærværende valuarvurdering. Såfremt individuelle forbedringer indgår i den offentlige ejendomsvurdering, og disse ikke fradrages den offentlige vurdering, vil der ved salg af foreningens andelsboliger kunne forekomme en overpris i strid med maksimalprisbestemmelsen i ABL § 5, stk. 1.

Efter således at have gennemgået de forhold, der har betydning for fastsættelsen af ejendommens markedsværdi, og under henvisning til det anførte vurderingstema, fastsættes ejendommens kontante ejendomsværdi, inklusive værdi af den frie bolig, til kr. 57.000.000, svarende til ca. 26.798 kr./kvm.

Der er ikke medregnet udgifter til købsomkostninger. Saldi for deposita, forudbetalt leje er ikke anslået og indgår derfor ikke i beregningen.

Ejendommens værdi understøttes af de følgende handelspriser på boligudlejningsejendomme i nærmeste område:

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Classensgade 5, 2100 Kbh Ø	03.02.2017	42.000.000	1892	1.256	499	23.932
Upsalagade 6, 2100 Kbh Ø	03.04.2017	49.000.000	1894	1.806	51	26.387
Århusgade 2, 2100 Kbh Ø	02.08.2017	42.000.000	1902	1.744	0	24.083
Livjærgegade 27, 2100 Kbh Ø	13.10.2017	110.000.000	1889	3.780	134	28.104

(Kilde: e-nettet.dk)

Se desuden markedsbeskrivelsen i bilag 2, samt referenceejendomme i bilag 3.

## 16. Habilitetserklæring

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



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

## 17. Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i 1 eksemplar til rekvirenten, Christian Andersen-Mølgaard, samt kopi til foreningens administrator.

## 18. Datering og underskrift

København den 12.01.2018

**danbolig Erhverv København A/S**

Emil Ozol-Ellekilde  
Ejendomsmægler & Valuar, MDE

Kenneth Engberg  
Direktør, Ejendomsmægler

## 19. Bilagsoversigt

Nærværende rapport består foruden selve rapporten også af de følgende bilag:

- Bilag 1: Rentabilitetsopgørelse
- Bilag 2: Markedskommentar
- Bilag 3: Markedskommentar - Referenceejendomme
- Bilag 4: Oversigt over sagens dokumenter

## Bilag 1. Rentabilitetsopgørelse

<b>Indtægtsgrundlag</b>			
Omk. bestemt leje (indtægt uden fri bolig)	kr.		898.423
Teoretisk lejedes værdi	kr.		0
Erhvervsleje	kr.		0
Evt.-øvrige indtægter	kr.		0
Leje i alt	kr.		898.423
Værdi af forbedringer til omk.leje	kr.		445.174
<b>Lejeindtægt i alt/bruttoleje</b>	<b>kr.</b>		<b>1.343.597</b>
<b>Driftsudgifter</b> (jf. årsrapport samt normtal for omk.leje)			
Skatter og afgifter:	kr.		195.693
Forsikringer:	kr.		35.494
Renholdelse:	kr.		67.060
Øvrige udgifter:	kr.		78.176
Vedligeholdelse:	kr.		223.335
Administration	kr.		38.274
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>kr.</b>		<b>638.032</b>
Lejeindtægter fratrukket driftsudgifter			
<b>Til forretning/nettoleje</b>	<b>kr.</b>		<b>705.565</b>
uden andelshaveres særlige forbedringer			
<b>Vurderingssum, lejeværdi:</b>			
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor: 1,30%	kr.		54.274.211
<b>Tillagt værdi af fri bolig:</b>	<b>kr.</b>		<b>2.700.000</b>
<b>Vurderingssum, samlet</b> (afrundet)	<b>kr.</b>		<b>57.000.000</b>
<b>Svarende til kr/kvm</b>	<b>kvm.pris</b>		<b>26.798</b>

<b>Følsomhed ved ændret afkastkrav/pris</b>			
	Afkast%	kvm.pris	Alternativ værdi
	0,80	42.734	90.895.592
Sammenhængende afkastkrav	1,05	32.862	69.896.642
ved højere pris	1,20	28.913	61.497.061
	1,25	27.807	59.145.179
<b>Fundet afkastrente og pris</b>	<b>1,30</b>	<b>26.798</b>	<b>57.000.000</b>
	1,35	25.841	54.964.055
Sammenhængende afkastkrav	1,40	24.964	53.097.481
ved lavere pris	1,55	22.671	48.220.306
	1,80	19.698	41.898.041
	2,30	15.692	33.376.728
(Alternativ værdi er inkl.værdi af fri bolig)	2,80	13.116	27.898.741

## Bilag 2. Markedskommentar

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme i København opleves som stadig stigende, og mængden af aktive og interesserede investorer er også stadig stigende. De aktive investorer er fortsat formuende privatpersoner, private ejendomsselskaber eller fonde, men også udenlandske investorer er særdeles aktive, herunder en del investorer fra andre nordiske lande.

Markedet er dermed blevet mere likvidt, og på den baggrund er omsætningshastigheden blevet hurtigere. Beliggenhed og størrelse er vigtige parametre for investorernes interesse. De institutionelle investorer og udenlandske investorer går dog primært efter større ejendomme/porteføljer. Dvs. som minimum over Dkr. 50 mio., men udbuddet af disse ejendomme er dog meget begrænset.

Udbuddet af klassiske udlejningsejendomme samler sig især omkring prisniveauet 15 – 40 mio. kr., indeholdende typisk 1 - 3 opgange. men afhængig af beliggenhed kan der være tale om højere beløb. Samtidig harmonerer en investering i denne størrelsesorden også med en overskuelig størrelse, både henset til investeringens størrelse, men ikke mindst i forhold til den praktiske administration.

Den store tilflytning af nyere borgere til København har ligeledes afstedkommet en stor boligefterspørgsel. Samtidig har vi konstateret, at lejeniveauerne har været stigende, hvilket i forening skaber en god ramme for optimering af driften med deraf minimal genudlejningsrisiko og stigende lejeindtjening i både ældre-og nyere boligudlejningsejendomme.

Lejeniveauet i gennemgribende renoverede lejligheder ligger typisk i niveauet kr. 1.400 – 1.600 pr. kvm/årligt. I nyere opførte ejendomme (opført efter 31/12-1991) er lejeniveauerne ofte op mod kr. 1.800 – 1.900, afhængig af beliggenhed og kvalitet.

Efter et stabilt år i 2014 har priserne været stigende, ikke mindst henset til den positive udvikling af driften af disse ejendomme. Med udgangspunkt i en kvm pris er prisspændet for færdigudviklede ejendomme i niveauet 17.000 – 25.000 kr./kvm, afhængig af beliggenhed og kvalitet, mens kvadratmeterpriserne for ejendomme med udviklingspotentiale med gode beliggenheder ofte ligger i spændet 12.000 – 20.000 kr./kvm, ligeledes afhængig af beliggenhed og kvalitet.

Beliggenhedsmæssigt er det især City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der har investorernes interesse. På disse områder handles færdigudviklede ejendomme med ren beboelse ned til 3,30 %, og for ejendomme med udviklingspotentiale i niveauet 1,50 – 3,50%, afhængig af leje potentialets størrelse. I de bydele, som grænser op til disse områder, handles ejendommene typisk med et afkastkrav, som er ca. 0,5 – 1,0 procentpoint højere.

Erhvervslejemål i stueetagen på udlejningsejendomme kan både være medvirkende til at trække prisen op og ned. Bestemmende herfor er primært beliggenheden, og de steder hvor der kan opnås høje udlejningspriser til butiksanvendelse og samtidig med en lav genudlejningsrisiko, vil erhvervslejemålene samlet set trække priserne op, men det omvendte også kan være tilfældet.

I forbindelse med prisfastsættelse af ejendommen er det naturligvis vigtig at kunne underbygge prisfastsættelsen ved at kunne dokumentere værdien, med baggrund i henvisninger fra andre solgte ejendomme.

## Bilag 3. Markedskommentar: Referenceejendomme

Nedenstående tabeller et udsnit af solgte boligudlejningsejendomme i Københavnsområdet, hvoraf salgspriser, kvadratmeterpriser og afkastprocenter fremgår:

Kategori	Adresse	Postnr	By	Areal	Pris pr. kvm	Salgspris	Afkast/Salg
Boligudlejning	Steenwinkelsvej 12	1966	Frederiksberg C	840 kr.	23.214,00 kr.	19.499.760,00	4,10
Boligudlejning	Svanevej 6	2400	København NV	1807 kr.	22.208,00 kr.	40.129.856,00	4,60
Boligudlejning	Rentemestervej 22	2400	København NV	695 kr.	20.863,00 kr.	14.499.785,00	4,10
Boligudlejning	Jagtvej 101	2200	København N	1950 kr.	26.923,00 kr.	52.499.999,00	3,80
Boligudlejning	Tingvej 9	2300	København S	684 kr.	30.811,00 kr.	21.074.724,00	3,90
Boligudlejning	Tottegårds Allé 6	2500	Valby	951 kr.	20.768,00 kr.	19.750.368,00	4,10
Boligudlejning	Kongelundsvej 292	2770	Kastrup	555 kr.	16.216,00 kr.	8.999.880,00	5,30
Boligudlejning	Klosterstræde 19	1157	København K	537 kr.	33.985,00 kr.	18.249.999,00	4,20
Boligudlejning	Nordre Frihavsgade 104	2100	København Ø	1003 kr.	30.907,00 kr.	31.000.000,00	2,20
Boligudlejning	Nørrebrogade 48	2200	København N	967 kr.	20.165,00 kr.	19.500.000,00	3,80
Boligudlejning	Tomsgårdsvej 32	2400	København NV	1277 kr.	7.830,00 kr.	10.000.000,00	6,50
Boligudlejning	Håbets Allé 26A	2700	Brønshøj	1007 kr.	12.413,00 kr.	12.499.999,00	5,90
Boligudlejning	Nørre Farimagsgade 54	1364	København K	1601 kr.	24.047,00 kr.	38.499.247,00	3,40
Boligudlejning	Sigbrits Allé 15	2300	København S	852 kr.	14.085,00 kr.	12.000.420,00	3,30
Boligudlejning	Nordre Frihavsgade 43-43	2100	København Ø	1184 kr.	19.932,00 kr.	23.599.488,00	1,60
Boligudlejning	Nordre Frihavsgade 63-65	2100	København Ø	1832 kr.	20.142,00 kr.	36.900.144,00	1,20
Boligudlejning	Frederiksborgvej 29	2400	København NV	867 kr.	23.068,00 kr.	19.999.956,00	3,30
Boligudlejning	Store Kongensgade 22 - 24	1264	København K	1686 kr.	31.880,00 kr.	53.750.000,00	3,50
Boligudlejning	Vævergade 3	2200	København N	850 kr.	27.059,00 kr.	23.000.150,00	2,50
Boligudlejning	Vølundsgade 4	2200	København N	896 kr.	17.594,00 kr.	15.765.000,00	1,80
GNS				1102 kr.	22.205,50		3,66
MIN.				537 kr.	7.830,00		1,20
MAX				1950 kr.	31.880,00		6,50

## Bilag 4. Oversigt over sagens dokumenter

Til brug for nærværende vurdering har vurderingsmanden modtaget følgende dokumenter m.v. :

1. Vedtægter
2. Årsrapport 2016
3. Årsrapport Budget 2017
4. Nøgleoplysningskema, Årsrapport
5. Referat af ord. generalforsamling d.16.03.2017
6. Forsikringspolice
7. Ejendomsskattebillet 2017
8. Energimærke d.17.04.2017
9. Vedligeholdelsesplan september 2016

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv. :

- A. Tingbogsoplysning d.12.01.2018
- B. BBR-ejermeddelelse d.12.01.2018
- C. Ejendomsdatarapport d.12.01.2017
- D. Forureningsattest d.12.01.2018
- E. Oplysninger om handelspriser på reference-lejligheder ( 'den fri lejlighed'), boliga.dk
- F. Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk
- G. Oplysning om vejforhold
- H. Offentlig vurdering 2016
- I. 15. alm. vurdering