

# VURDERING

Andelsboligforeningen  
Moldaugade 5-11  
2300 København S.



Udarbejdet, den 10. januar 2020  
af  
Erik Jacobsen  
Valuar, ejendomsmægler MDE

## RESUME:

*Vurderingen er udarbejdet efter regler gældende pr. d.d.*

Kontant handelsværdi: Kr. 42.650.000,-

Inflation: 1,5%

Diskonteringsrente: 5,25%

Forrentningsprocent - DCF: 3,75%

Ejendommens værdi opgjort pr. kvm: Kr. 21.325,-

Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse: 50 kvm

Gennemsnitlig leje, før § 5. stk. 2 modernisering: kr. 987,-

Gennemsnitlig leje, efter § 5. stk. 2 modernisering: kr. 1.600,-

Værdi af ledig lejlighed: kr. 1.743.000,-

Budgetperiode: 10 år

Moderniseringsfrekvens for lejemål: 4 pr. år

Udgift pr. kvm ved modernisering: Kr. 4.510,-

-----\*-----

Afsat vedligeholdelsesudgift pr. kvm i budgetperioden:

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
149,-	152,-	155,-	158,-	161,-	165,-	168,-	171,-	175,-	178,-

Anvendt OMK-leje pr. kvm pr. år:

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
987,-	1.001,-	1.016,-	1.032,-	1.048,-	1.063,-	1.079,-	1.095,-	1.112,-	1.129,-

Gennemsnitlig lejeniveau for det lejedes værdi pr. kvm pr. år:

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
987,-	1.066,-	1.145,-	1.224,-	1.303,-	1.383,-	1.463,-	1.543,-	1.623,-	1.703,-

## INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. Tidspunkt
2. Rekvirent
3. Administrator
4. Revisor
5. Formål og Vurderingsprincip
6. Vurderingstema
7. Fremlagte bilag
8. Beliggenhed
9. Beskrivelse
10. Ejendommens indhold
11. Arealer
12. Offentlig ejendomsvurdering
13. Byrder og hæftelser
14. Planforhold/Offentlige forhold
15. Reference og forudsætninger for legeberegning:
16. Særlig forhold
17. Prisfastsættelse
18. Kontant handelsværdi

# VURDERING

Andelsboligforeningen

Moldaugade 5-11

2300 København S.

Matr.nr. 3911 Sundbyøster, København

Cvr.nr. 75 31 22 10

## 1. Tidspunkt:

Ejendommen er besigtiget udvendigt, den 7. januar 2020.

I det omfang ejendommen har foretaget væsentlige forbedringer i det forløbne år besigtiges disse. Forbedringer i lejligheder besigtiges ikke, som følge af, at forbedringer foretaget af andelshaveren betragtes som en individuel forbedring for andelshaveren.

## 2. REKVIRENT & ADKOMSTHAVER:

Andelsboligforeningen Moldaugade 5-11  
2300 København S.

## 3. ADMINISTRATOR:

Ejendommen er selvadministrerende.

## 4. REVISOR:

GLB REVISION  
Statsaut. revisorer A/S  
Fændediget 13  
4600 Køge

## 5. Formål og Vurderingsprincip:

Andelsboligforeningen anvender værdiansættelsesprincip inden for rammerne af maksimalprissystemet. Foreningen ønsker i den forbindelse at få foretaget en vurdering af ejendommens forventede kontante værdi, herunder til brug for foreningens ansættelse af ejendommens værdi ved afhændelse til investor, som andelsboligforening.

Ejendommen skal værdiansættes ud fra et forventet økonomisk afkast. Værdiansættelsen skal baseres på en DCF-beregning. Skønnes ejendommens aktuelle drift at være stabil, kan værdiansættelsen dog baseres på den afkastbaserede model. Det anvendte forrentningskrav skal underbygges af referencer.

## 6. VURDERINGSTEMA:

At vurdere ejendommens forventede kontante handelsværdi på vurderingstidspunktet i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra b. Valuaren skal have indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.

Andelsboligforeningen er gjort bekendt med, at loven har følgende ordlyd:

*“Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ved salg fra andelsboligforening til en investor. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.”*

(I praksis vil foreningen få udarbejdet en ny vurdering hvert år til generalforsamlingen, så længe den vil benytte denne værdiansættelsesmetode, og vil fastsætte andelskronen ud fra denne vurdering frem til næste generalforsamling et år fremme.)

Vurderingsmandens definition af kontant handelsværdi:

“det kontantbeløb, som et objekt skønnes at kunne sælges til i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang”

Vurderingen skal fastsætte ejendommens skønnede kontante markedsværdi, som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforening til en investor. Vurderingen skal baseres på den juridiske, økonomiske og faktiske situation, der er gældende eller skønnes at være gældende på vurderingstidspunktet, jf. dog nedenstående punkter.

Følgende almindelige forudsætninger kan lægges til grund for vurderingen i det omfang andet ikke er oplyst eller fremgår af de indhentede dokumenter:

**at** ejendommen ikke er forurenset eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlige registrering.

**at** ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.

**at** bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR.

**at** bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.

**at** ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.

**at** der påhviler ikke ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre.

**at** der ikke er afsat kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs og /eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

Følgende særlige forudsætninger skal lægges til grund ved vurderingen:

1. Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter, som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog nr. 2.
2. Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor.
3. Investor kan opkræve leje for en forbedring, som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende i henhold til lejelovgivningen.
4. Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende i henhold til lejeloven.

## 7. FREMLAGTE BILAG:

Vurderingen skal baseres på en undersøgelse af ejendommens juridiske, økonomiske og tekniske forhold, herunder driftsforhold. Der skal indhentes de sædvanlige dokumenter og informationer om ejendommen, som ved en vurdering af en boligudlejningsejendom.

Herudover skal der indhentes:

- Referat af seneste 2 års ord. og ekstraordinære generalforsamlingsreferater.
- Seneste årsrapport og budget
- Eventuel vedtagne vedligeholdelsesplan
- Oplysning om de fælles forbedringer på ejendommen, som foreningen eller en tidligere ejer har udført, indeholdende oplysninger, om hvilke forbedringer der er udført.

Modtagne bilag:

Årsrapport 2018

Budget 2019

Vedtægter af 16. marts 2016

Generalforsamlingsreferat af 6. marts 2019 m/beretning

Generalforsamlingsreferat af 20. marts 2018

Generalforsamlingsreferat af 26. april 2017

Generalforsamlingsreferat af 2. november 2016

Generalforsamlingsreferat af 16. marts 2016

Generalforsamlingsreferat af 12. maj 2016

Forsikringspolice

Ejendomsskattebillet 2020

Forbedringsoplysninger

Indhentet bilag:

BBR-ejermeddelelse af d.d.

Tingbogsattest af d.d.

Jordforureningsattest

Lokalplan 196 Lyongade

Kommuneplan 188 KP 11 2015 og 36109 Kommuneplan 2005 2009

Kommuneplan R19.B.9.21 R19.B.9.21

Energimærke af 30. maj 2011

15. alm. Vurdering

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018

Kilder:

Danmarks Statistik

Ejendomsforeningen Danmark

Ejendomstorvet.dk

Huslejenævn

Realkreditrådets statistikker

Dingeo.dk

Dansk Ejendomsmæglerforening

## 8. BELIGGENHED:

Moldaugade 5 – 11, 2300 København S.

Ejendommen er centralt beliggende på Amager med særdeles gode indkøbsmuligheder og offentlige transportmidler, herunder tæt til Metrostation, Amager Centret og Amager Strandpark. Ejendommen har adresse på Moldaugade 5 - 11, og består af 4 opgange.



## 9. BESKRIVELSE:

Ejendommen er opført i 1941 i 5 etager, herunder med yderligere kælder- og loftsrum, som en del af en større karrébebyggelse, samt i røde mursten. Der er 2 altaner til hver boligenhed. Ejendommen har aflåste gadedøre med nye dørtelefoner, samt termovinduer. Alle boligenheder fremstår med 2 opholdsrum, entre, rummeligt køkken, samt badeværelse med brus. Inden for de senere år, har ejendommen fået udskiftet vandrør, faldstammer m.v. Den fælles gård er blevet renoveret. Vinduer i hele ejendommen er udskiftet med Velfac aluminium/træ med lydglas i beboelsesarealer og to-lags-glas i fællesarealer. Nye sålbænke i zink. Indgangsdøre (Velfac) lejlighedsdøre (Swedoor klimadøre). Der blev ved besigtigelsen fremvist boligenheder, som er alle repræsentative for ejendommen, ligesom kælder- og gårdareal er gennemgået.

Bevaringsværdien for ejendommen er 5. Bygningerne med værdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Som ejer af et bevaringsværdigt hus skal man værne om de arkitektoniske og kulturelle værdier, som huset er blevet kendt bevaringsværdigt for. Det handler om valg af vinduer, døre, kviste og tag, men også om nogle af de overfalder, stofligheder og teksturer, som huset har.

### **Konklusion:**

Ejendommen er generelt i udmærket stand, hvad angår primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillevægge, etageadskillelser og trapper. Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er i udmærket stand, når man tager dens alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning.



## 10. EJENDOMMENS INDHOLD:

Antal:	Kvm:	Status:
40	50	Bolig

## 11. AREALER:

Areal:	Størrelse i kvm:
Boligareal	2.000
Bebygget areal	410
Kælderareal	410
Erhvervsareal	0
Grundareal	1.172
heraf vejareal	0

## 12. OFFENTLIG EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsnummer:	101-379647
pr. 1. oktober 2018	28.000.000,-
heraf grundværdi	4.010.900,-

## 13. BYRDER &amp; HÆFTELSE:

24.02.1940	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. (delvis aflyst)
27.11.1940	Dok. om lovbehalet adgang
27.11.1940	Dok. om fælles brandmur/gavl m.v.
27.11.1940	Dok. om WC i gården m.v.
14.12.1962	Dok. om leje m.v. Resp. lån i offentlige midler
07.03.1975	Dok. om transformerstation/anlæg m.v.
12.08.1992	Lokalplan 196
23.01.1995	Dok. om fjernvarme/anlæg m.v.
02.12.1997	Dok. om luftfartshindringer m.v.
26.04.2006	Tillæg til dokument om elforsyning/transformeranlæg
29.06.2007	Dok. om beskyttelse af metro m.v.
<u>hæftelser:</u>	
12.08.2011	Kr. 1.805.000,- Realkredit Danmark á 1,7232%
21.11.2016	Kr. 4.832.000,- Realkredit Danmark á 1,7388%



#### 14. PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD:

##### Kategori og aktuelle anvendelse:

Udlejningsejendom, som anvendes til beboelse, opført 1941.

##### Vandforhold:

Alment vandforsyningsanlæg = dH er 18-24 (hårdt)

##### Varmeforhold:

Fjernvarme.

##### Energiforhold:

Energimærke - Udstedt, den 30. maj 2011, mrk. D.

##### Jordforurening:

Der er ingen reg. jordforurening på ejendommen.

##### Radonklassificering:

Radonklasse 2 (1-3% af ejendommene i området vurderes at have radonniveau på 200 Bq/m<sup>3</sup>)

##### Andre forhold:

Ejendommen er beliggende 3,20 meter over havets overflade.

##### Kommune:

København

#### 15. Reference og forudsætninger for legeberegning:

##### Omkostningsbestemt leje:

I områder, hvor boligreguleringsloven er gældende, må lejen ikke fastsættes højere end det, som fremgår af en beregning af omkostningsbestemt leje.

Den omkostningsbestemte leje fremkommer som summen af følgende:

- budgetlejen
- § 18 hensættelser
- § 18 b hensættelser (ejendomme opført før 1970)
- § 22 hensættelser hvis udlejer har den indvendige vedligeholdelse
- forbedringsforhøjelser

Budgetlejen kan opdeles i to dele:

- driftsomkostninger og afkast

Afkastet fastsættes om udgangspunkt et beløb, der ikke må overstige 7 % af 15. almindelige vurdering fastsat pr. 1. april 1973, jf. BRL § 9, stk. 1. I henhold til BRL § 9, stk. 7, kan udlejer til det beregnede afkast lægge det beløb, som henlagdes eller kunne være henlagt pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal ved udgangen af 2014, jf. BRL § 9, stk. 7, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 962 af 14. august 2010.

##### § 5. stk. 2 forbedringer:

Gennemgribende forbedrede lejemål fra og med 1996, er en undtagelse til boligreguleringslovens hovedregel om omkostningsbestemt husleje. Iflg. BRL § 5 stk. 2, kan man i forbindelse med genudlejning fastsætte lejen i en beboelseslejlighed, som er gennemgribende forbedret, til et beløb, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi i henhold til lejeloven § 47, stk. 2. Siden 1. juli 1996 har der i regulerede kommuner været mulighed for, at private udlejningsboliger, som er gennemgribende forbedret, kan genudlejes til en husleje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven. Bestemmelser i boligreguleringsloven § 5, stk. 2. blev indført for at begrænse anvendelsen af en hidtidig retspraksis, der gav udlejerne mulighed for ved genudlejning at fastsætte huslejen efter det lejedes værdi i stedet for reglerne om omkostningsbestemt husleje, når en bolig var blevet gennemgribende moderniseret. Anvendelsen finder sted i udlejningsejendomme, opført før 1992, og hvori der mindst indgår 7 lejemål. For at en lejlighed kan betragtes som gennemgribende forbedret, skal der være foretaget forbedringer efter principperne i LL § 58, som væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften beløber sig til enten i alt kr. 257.894,- eller til 2.255,- kr. pr. m<sup>2</sup> til forbedringer i lejligheden (Reguleringsbeløb 2019). Eftersom ejendommen vurderes som udlejningsejendom, som afhændes til investor, vil andelshaverens forbedringer, som i øvrigt tillægges andelskronen som forbedring, ikke blive medtaget i nærværende vurdering. Dette bevirker samtidig, at lejlighederne vil kunne § 5, stk. 2. moderniseres, idet udlejer alene kan have foretaget begrænset forbedringer i h.t. § 5, stk. 1. Det forudsættes at ved salg til investor godtgør investor andelshaverens individuelle forbedringer.

**Forbedringer:**

LL.§ 58; Har udlejer under iagtagelse af § 65, stk. 2 - 4, forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af de lejedes værdi. Forbedringer er ikke nærmere defineret i lovteksten, bortset fra lejelovens § 61, om skift fra centralvarme til fjernvarme, samt lejelovens § 41, stk. 4 om forbrugsmålere. Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, kan tillæg gives for den samme forbedring flere gange, f.eks. ved tag- vindue- opgangs- energirenovering m.v., Nyt køkken typisk hvert 20 år, renovering af badeværelse, typisk hvert 30 år m.v. (der er ikke tale om andelshavernes individuelle forbedringer, men renoveringer på et tidligere tidspunkt i ejendommens levetid foretaget af udlejer). Sidstnævnte forbedringer sker ofte i forbindelse med lejerskifte. Forbedringerne reduceres med manglende forøgelse af det lejedes værdi (sparet vedligeholdelse). Forbedringsværdien ganges med ydelsen på sædvanligt 10 eller 20 årigt realkreditlån. Forbedringsforhøjelsen beregnes med håndværkerudgifter, teknisk og administrativt bistand og udgifter til finansiering, forsikring og tomgang.

Skønnede forbedringer – listen er ikke udtømmende!

Projekt:	Udgift:	./ . vedl.:	År:	Ydelse:	Forbedringsværdi:
Postkasser (40 x 2.500,-)	100.000,-	0%	2009	8,3	8.300,-
Brandsikring (40 x 8000,-)	320.000,-	0%	1988	13,1	41.920,-
Fjernvarme (560,-/kvm)	1.120.000,-	30%	1995	11,3	88.592,-
HFI-relæ (40 x 2.307,-)	92.280,-	0%	1988	13,1	12.089,-
Porttelefon (40 x 1.500,-)	60.000,-	0%	1988	13,1	7.860,-
Projekter jf. forbedringsskema	4.900.000,-	30%	2016	6,8	233.240,-
Vandrør, faldstammer m.v.	1.600.000,-	30%	2012	7,5	84.000,-
Tagrenovering	2.050.000,-	30%	1980	14,0	200.900,-
§ 5, stk. 1. moderniseringer	2.000.000,-	30%	Lb.	10,0	140.000,-
I alt					816.901,-

Redegørelse for sparet vedligeholdelse:

Spartet vedligeholdelse er et udtryk for værdien af det eksisterende, som nu ikke længere skal vedligeholdes. Spartet vedligeholdelse og/eller udgifter til vedligeholdelsesarbejder kan ikke indgå i lejeforhøjelsen, som skal dække forbedringen. Der eksisterer ikke en "facitliste" for sparet vedligeholdelse, idet der foretages et skøn.

Lejeindtægten er skønnet til at udgøre:

Status:	Kr./pr. kvm:
Bolig	987,-

**Beregning af driftsudgifter:**

Administration og renholdelse er ansat efter normtal i kommunen - inden for de rammer, som accepteres af det pågældende huslejenævn - eller i givet fald analog kommune, såfremt der ikke foreligger normtal.

Redegørelse for udgifter, som ikke er medtaget i driftsbudgettet:

Varme. Antenne. Disse omkostninger opkræves sep. og medtages ikke på den omkostningsbestemte beregning.

Driftsudgifterne for ejendommen skønnes at ville udgøre ca.:

Art:	Udgift:
Ejendomsskat 2020	136.370,-
Afgifter	790,-
Renovation	72.315,-
Fælles el	19.562,-
Vandforbrug	73.257,-
Bygningsforsikring	30.596,-
Renholdelse	160.000,-
Forbrugsregnskaber	13.987,-
Gårdlaug	17.771,-
I alt	524.648,-
Fradrag ledig lejl. 50/2.000	-13.116,-
<b>I alt, netto</b>	<b>511.532,-</b>
Administration	153.750,-
Vedligeholdelse	298.000,-

## 16. SÆRLIGE FORHOLD:

Ejendommen er fuldt forsikret i Gjensidige, police nr. 4285255, herunder bygningsbrandforsikring, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svampeforsikring.

**At** ejendommen sælges med de til ejendommen naturligt hørende og til driften af ejendommen nødvendige installationer, samt at tinglyste byrder ikke giver anledning til bemærkninger.

**At** ejendommen er lovlig indrettet og benyttet, at der ikke er uopfyldte myndighedskrav, og at der ikke p.t. er offentlige planer for ejendommen og området, der vil pålægge ejendommen en anlægsudgift eller forøget driftsudgifter.

**At** ejendommen ikke er forurennet, herunder at der ikke forekommer miljøbelastende deponeringer på ejendommens jord og bygninger, der i henhold til miljølovgivningen kan kræve oprensning, bortkørsel eller deponering af jord m.v., samt at miljømæssige forskrifter til den aktuelle anvendelse er fulgt. Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurennet, jfr. § 1 i lov nr. 507 af 7 juni 2006, om ændring af lov om forurennet jord.

Der er ikke i forbindelse med vurderingen foretaget en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommen af vurderingsmanden til konstatering af eventuelle fejl og mangler eller ulovlige forhold, der i vurderingen alene indgår i en eventuel beskrivelse på grundlag af umiddelbart synlige forhold ved besigtigelsen. En mere præcis beskrivelse og afklaring af ejendommens tekniske tilstand ligger uden for vurderingsmandens kompetence, og kræver assistance fra en byggeteknisk rådgiver.

## 17. PRISFASTSÆTTELSE:

- forudsætninger:

**at** ejendommen vurderes kontant, den 31. december 2019,

**at** væsentlige forbedringer er oplyst og medtaget i vurderingen,

**at** alle mulige lejeindtægter er medregnet, uanset disse oppebæres på vurderingstidspunktet,

**at** der som vurderingsprincip er taget udgangspunkt i den maksimalt opnåelige nettoleje og den forrentningsprocent, som en investor vil kræve ved køb af ejendommen, herunder når henses til ejendommens udviklingsmuligheder, vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, samt illusorisk risici for væsentligt tomgang,

**at** andelsboligforeningen har erhvervet adkomst, den 21. september 1962, herunder med anskaffelsessum i h.t. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra a, på kr. 632.300,-.

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboliglovens § 5, stk. 2., litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom til en investor.

Salgsopstilling og provenuberegning indgår ikke som bilag til vurderingen. Ejendommens eventuelle indestående panthæftelser og eventuelle swapaftaler er uden indflydelse på en kontant værdifastsættelse.

Omsætningen af denne type ejendomme (andelsboligforeningsejendom til investor) er meget beskeden. Uanset ovennævnte baggrund er det normkrav, at der skal fremlægges reference/sammenligningsejendomme i forbindelse med vurderingen. Reference/sammenligningsejendomme, beror dog på et meget uensartet udbud, med store variationer i såvel størrelse, kvm leje, pris pr. kvm og afkastprocent. Der er ikke nogen helt identiske ejendomme til salg eller identiske ejendomme handlet i det umiddelbare område.

Adresse:	Afkast I %:	Kvm leje:	Pris/pr. kvm:	Solgt pr./til salg:
Peder Lykkes Vej 57 C	Ubekendt	Ubekendt	15.648,-	01.01.2017
Amagerbrogade 150	Ubekendt	Ubekendt	18.701,-	05.07.2016
Amagerbrogade 117-121	Ubekendt	Ubekendt	26.823,-	03.09.2018
Tingvej 9	Ubekendt	Ubekendt	30.632,-	12.10.2016
Amagerbrogade 67	3,14	Ubekendt	30.853,-	28.09.2018
Rodosvej 1	3,29	Ubekendt	32.050,-	01.04.2019
Amager Landevej 37	4,17	917,-	18.030,-	Til salg!

samt øvrige i København kommune:

Adresse:	Afkast I %	Kvm leje:	Pris/pr. kvm	Solgt pr./til salg
Kaalundsgade 8	Ubekendt	Ubekendt	27.547,-	05.02.2018
Nørre Farimagsgade 66	Ubekendt	Ubekendt	30.090,-	05.02.2018
Toldbodgade 63	3,17	1.206,-	27.440,-	14.02.2018
Nørrebrogade 154/156	Ubekendt	Ubekendt	29.583,-	16.05.2018
Sankt Annæ Gade 57	3,20	1.354,-	32.595,-	14.09.2017
Ryesgade 50	Ubekendt	Ubekendt	23.605,-	01.11.2017
Studiosræde 10	3,52	1.847,-	45.248,-	29.01.2018
Vævergade 3	2,48	1.035,-	27.058,-	21.04.2017
Guldbergsgade 2	2,85	Ubekendt	28.836,-	27.09.2018
Baggesensgade 1	2,22	Ubekendt	28.262,-	05.09.2018
Tagensvej 113A	3,94	1.600,-	35.088,-	Til salg!
Vævergade 3	3,00	1.485,-	41.176,-	Til salg!
Nørrebrogade 158	2,00	934,-	27.726,-	Til salg!
Søllerødgade 53	3,36	1.919,-	43.634,-	Til salg!

Efter at have gennemgået de forhold, der kan have betydning for vurderingen, skal jeg herved ansætte den kontante handelsværdi af ejendommen til:

## 18. Kontant handelsværdi:

**Kr. 42.650.000,-**

*skriver kroner fir ti to millioner seks hundrede fem ti tusinde o/100*

### Redegørelse for fastsættelsen af forrentningskravet:

Fastsættelsen af forrentningskravet har udgangspunkt i den "risikofri realrente, herunder svarende til renten på en 10 årig statsobligation, herefter tillagt forventet inflationsprocent (som anbefales af Den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål). Endelig tillægges risikotillæg, den "usikre rente", som defineres som markedsrisici, f.eks. Enhedsstørrelse. Transaktionstid. Adgang til finansiering. Risiko ved estimering af markedsleje forventninger. Risiko ved beliggenhed, økonomisk, fysisk og funktionel værdiforringelse. Risiko i forbindelse med lovændring. Manglende lejebetalinger. Risiko for tomgang. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse. Der medtages ikke "særlig værdi", som kan defineres, hvor et aktiv har særlige karaktertræk, der gør aktivet mere attraktivt for en bestemt køber, end det gør det attraktivt for det generelle udsnit af købere i markedet. Disse karaktertræk kan omfatte fysiske, geografiske, økonomiske eller lovgivningsmæssige karakteristika for aktivet. Markedsværdi kræver, at der ses bort fra ethvert element af særlig værdi, idet der på et ethvert givet tidspunkt forudsættes, at der er en villig køber og ikke en bestemt villig køber.

Ved nærværende ejendom forventes markedsrisici at have udgangspunkt i: Transaktionstid. Adgang til finansiering. Risiko ved økonomisk, fysisk og funktionel værdiforringelse. Risiko i forbindelse med lovændring. Manglende lejebetalinger. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse.

### Markedsvurdering ultimo 2019:

Investorefterspørgslen for ældre boligejendomme, der er underlagt omkostningsbestemt leje er stagneret. Ejendomme med omkostningsbestemt leje har typisk et meget betydeligt lejepotentiale, som realiseres ved gennemgribende moderniseringer af lejligheder, som lediggøres. Der er stort set ingen risiko for tomgang eller faldende lejepriser. Faresignal" er dog at det rumler med fra politisk hold at ændre vilkårene, så man ikke længere kan foretage § 5, stk. 2 moderniseringer helt eller delvis. Sker dette vil der ske fald i valuarvurderingernes kontante værdi. Der gøres dog udtrykkelig opmærksom på, at på vurderingstidspunktet foreligger der ikke endelig lovændring, men rettidig omhu kan bevirke, at foreningen fortager en buffer i form af henlæggelse i årsrapporten.

Følsomhedsberegning ved ændringer i forrentningsprocenten og lejeniveau:

		-100 kr.	<Leje>	+100 kr.
	-0,75	50.626.302,-	55.211.033,-	59.795.763,-
	-0,50	46.176.353,-	50.362.259,-	54.548.165,-
	-0,25	42.377.953,-	46.222.721,-	50.067.489,-
<b>Afkast:</b>	<b>3,75</b>	39.100.397,-	<b>42.650.162,-</b>	46.199.927,-
	+0,25	36.245.664,-	39.537.899,-	42.830.133,-
	+0,50	33.738.810,-	36.804.363,-	39.869.915,-
	+0,75	31.521.553,-	34.386.118,-	37.250.684,-

Formålet med at fremstille følsomheden ved ændringer i lejeindtægten/forrentningsprocenten har baggrund i, at fremvise, hvilke konsekvenser der er i værdiansættelsen over for ændringer i de 2 ovennævnte parameter.

**Markedsindsigt, forsikringsforhold, copyright & fremsendelse:**

Undertegnede opfylder Andelsboliglovens § 5, stk. 2, herunder med markedsindsigt, samt forsikringsforhold, idet virksomheden har tegnet ansvarsforsikring og garantistillelse hos Tryg Forsikring Klausdalsbrovej 601, 2750 Ballerup. Virksomheden er medlem af Danske Ejendomsmæglerforening. Vurderingen må ikke offentliggøres på internettet. Vurderingen må kun anvendes til det formål den er bestemt til, nemlig at fastlægge hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har til anvendelse i foreningens regnskab, jf. Andelsboliglovens § 5. stk. 2. Den må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke udleveres til andre end medlemmer af andelsboligforeningen, foreningens administrator og revisor, samt potentielle køber af andele i foreningen.

Værløse, den 10. januar 2020

**Sign.:** *Erik Jacobsen*

Valuar, ejendomsmægler MDE

Bilag:

Driftsbudget

DCF