

VALUAR VURDERINGSRAPPORT

Til brug for at værdiansættelse af andelsboligforeningers andelskrone samt ejendom, i henhold til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

SAGSNR 1070156



ANDELSBOLIGFORENINGEN

A/B Skoleholdergården af 1997

EJENDOMMEN BELIGGENDE

Birkedommervej 56, 2400 København NV

VALUARVURDERET TIL

Kr. 431.200.000 ved 4,70% afkast (DCF-model), svarende til 17.596 kr./kvm.

RAPPORTENS OPBYGNING

KAPITEL 1

RESUME/HOVEDKONKLUSION

En gennemgang/et resume af rapportens vigtigste nøgletal og forudsætninger, der danner grundlag for Værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom.

KAPITEL 2

FORMALIA

En redegørelse for vurderingsrapportens tema, det vil sige hvad det er rapporten gennemgår, i hvilken kontekst rapporten skal forstås, og hvilke emner rapporten er afgrænset fra.

KAPITEL 3

EJENDOMMEN

En gennemgang af ejendommen, herunder ejendommens stand, udgifter til løbende vedligehold, foretaget Vedligehold samt større kommende projekter.

KAPITEL 4

VÆRDIANSÆTTELSE

En gennemgang de elementer der danner grundlag for ejendommens værdi, herunder dens potentialer, hvilke lejeregler, der gør sig gældende for den konkrete ejendom, og afledt heraf en opgørelse af lejeindtægtsgrundlaget hvis den var en udlejnings ejendom i dag, samt set i et DCF-perspektiv, og ejendommens driftsudgifter. Desuden en fremskrivning af ejendommens værdi, givet dens fremtidige udgifter til større vedligeholdsopgaver, og eventuelle indtægter på ejendommen, for eksempel ved at frasalg af potentialer.

KAPITEL 5

VURDERINGSGRUNDLAG MV.

En gennemgang af de vigtigste begreber og referencer der danner grund for rapporten, herunder referenceejendomme, sagens dokumenter mv.

KAPITEL 6

MÆGLERERKLÆRING

Mæglerens tiltrædelse af rapportens gyldighed, herunder habilitet, erklæring om rapportens gyldighed i forhold til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved Valuar, samt underskrift af rapportens gyldighed.

KAPITEL 7

BILAG

Supplerende illustrationer af udvikling i ejendommens værdi, herunder i DCF-modellen, samt en uddybning af hvad de anvendte værdier for lejeindtægten ville betyde for de enkelte lejligheder.

KAPITEL 1 RESUME/HOVEDKONKLUSION

1.1 Vurderingsrapportens vigtigste nøgletal

Vurdering		Lejeindtægt opgørelse (år 1)	
Ejendom er valuarvurderet til	431.200.000 kr.	Omk.bestemt leje, år 1	630,50 kr/kvm.
Svarende til	17.596 kr/kvm	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1	136,18 kr/kvm.
Offentlig vurdering	251.000.000 kr.	Det lejedes værdi, år 1	1.360,00 kr/kvm.
Værdi af 'den frie lejlighed'	1.500.000 kr.	Markedsleje, bolig, år 1	- kr/kvm.
		Markedsleje, erhverv, år 1	737,90 kr/kvm.
		Øvrige indtægter, år 1	217.841,00 kr.
Afkast		Lejeindtægt opgørelse (slutår)	
Ved (DCF) afkastrente*	4,70% %	Omk.bestemt leje, år 15	724,75 kr/kvm.
Svarende til 1.års afkastrente	1,29% %	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 15	158,10 kr/kvm.
		Det lejedes værdi, år 15	1563,28 kr/kvm.
		Markedsleje, bolig, år 15	- kr/kvm.
		Markedsleje, erhverv, år 15	848,20 kr/kvm.
		Øvrige indtægter, år 15	250.402,61 kr.
Modelforudsætninger for renovering af lejemål (BRL5,2)		Brutto-Netto (år 1)	
Antal boliger med omk.bestemt leje, år 1	386 boliger	Bruttoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	15.690.854 kr.
Areal, boliger med omk.bestemt leje, år 1	23.955 kvm.	Driftsomkostninger, år 1	10.058.850 kr.
Årligt areal til modernisering	1.593 kvm.	Nettoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	5.632.004 kr.
Årslejeindtægt på renov.lejlighed	1.006.916 kr.	Brutto-Netto (slutår)	
Fradrag ved tomgangsleje	251.119 kr.	Bruttoleje, år 15	37.786.077 kr.
DCF-Modelforudsætninger		Driftsomkostninger, år 15****	19.879.997 kr.
DCF-Budgetperiode	15 år	Nettoleje, år 15	17.906.079 kr.
Årlig moderniseringsfrekvens for omk.lejl.	6,67% %		
Anvendt udgift til modernisering***	2.271 kr/kvm		
Årlig udgift til renovering, år 1	7.236.012 kr.		
Der indregnes 3 mdr tomgangsleje ved renovering af boligerne.			

* =Afkastet indeholder **1% årlig** inflations/vækstrate over budgetperioden.

** =lineært over budgetperiode

*** = gange 2 i opgørelse

**** = Drift er inkl. modernisering.

1.2 Referenceejendomme

Ejendommens værdi understøttes af de følgende handelspriser på bedst sammenlignelige handlede boligudlejningsejendomme i nærmeste lokal-område:

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Blågårdsgade 21, 2200 Kbh N	18.12.2019	26.500.000	1902	1.308	487	14.763
Tagensvej 30, 2200 Kbh N	20.01.2020	117.000.000	1955	5.136	0	22.780
Hørsholmsgade 22A, 2200 Kbh N	13.03.2020	146.000.000	1902	6.342	54	22.827
Tagensvej 89, 2200 Kbh N	07.05.2019	72.000.000	1930	1.140	370	47.682

(Kilde: e-nettet.dk)

KAPITEL 2 FORMALIA

2.1 Formål/Hovedbeskrivelse af opgave

Vurdering af ejendom til brug for andelsboligforenings fastsættelse af ejendommens værdi i årsregnskabet, og hermed grundlag for at fastsætte andelsboligforeningens andelskrone.

2.2 Vurderingstema

Nærværende rapport er en valuarvurdering af en andelsbolig-foreningsejendom, det vil sige at fastsætte en værdi på ejendommen, som den ville kunne sælges for, som udlejningsejendom. Rapporten er endvidere udarbejdet i henhold til, og under iagttagelse af Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsbolig-foreninger ved Valuar af d.28.06.2018.

Indeholdt i dette tema er forudsætningen om, at alle boliger, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, over vurderingens budgetperiode kan konverteres til gennemgribende renoverede lejemål, og således oppebære en højere lejeindtægt.*

Idet forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, kan den pris, der er anført i nærværende rapport, godt være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked, idet en ejendom i en rigtig salgssituation ikke er underlagt denne lovs bestemmelser.

*=Dog fraregnet lejeindtægten på den frie lejlighed, hvis en sådan er indregnet. Se forklaring i rapportens pkt. 4,2

2.3 Vurderingsdato

Ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom opgjort efter DCF-metode jf. valuar vurderingsnorm fastsat med vurderingsdato d. **30.06.2021**.

I det en af valuar rapporten forudsætninger er en kontanthandel (se forudsætninger i pkt. 2.7) er rapporten også udarbejdet ud fra den betragtning af vurderingsdatoen svarer til handelsdatoen.

En valuar vurderingsrapport er gyldig i 18 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL§5, stk. 2 b

2.4 Rekvirent

A/B Skoleholdergården af 1997
V/Bestyrelsen
CVR 19824748

2.5 Adkomsthaver

A/B Skoleholdergården af 1997
V/Bestyrelsen
CVR 19824748

2.6 Vurderingsansvarlig

Vurderingschef, Ejendomsmægler MDE, Diplomvaluar, Valuar, HD(F)
Emil Ellekilde
STAD Valuar
Østerfælled Torv 10
2100 København Ø
CVR 41270929

2.7 Forudsætninger

Nærværende rapport er udarbejdet ud fra flg. forudsætninger:

Ejendommen forudsættes fuldt udlejet, og handlet kontant.

Indeholdt i denne forudsætning er således at andelsforeningen ved et salg, selv er ansvarlig for at alle tinglyste rettigheder indfries, og der er ikke skelet til, eller taget hensyn til dette i værdiansættelsen, i det de tolkes som uvedkommende for en køber af ejendommen.

Denne forudsætning omfatter foruden indestående tinglyste lån (som dermed er irrelevante for værdiansættelsen) også tinglyste rettigheder. Dette vil sige at rapporten ikke indregner den situation at andelsforeningen ved et salg kan blive pålagt at tilbagebetale evt. byfornyelsestilskud.

Denne forudsætning omfatter også at dersom ejendommen evt. er omfattet af hjemfaldspligt, at denne forudsættes indfriet af sælger. Sådanne udgifter er derfor en køber af ejendommen uvedkommende, og som følge deraf er de også nærværende værdiansættelse uvedkommende.

Ved et sådant ejerskifte forudsættes at der kan tegnes sædvanlig bygnings-forsikring, uden yderligere forbehold og til en normal forsikringspræmie.

Nærværende vurdering omfatter ikke noget tillæg for eventuelle individuelle forbedringer, som andelshavere selv har udført. 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 lejernes egne forbedringer.

Medmindre andet er anført, anvendes ejendommens officielle angivelser (BBR) fsa. arealer, antal lejligheder, antal etager, bygningselementer, varmekilde mv.

De vurderede arealers anvendelse er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet, og i øvrigt funktionsdygtige.

Vurderingen forudsætter at der ikke forureningsmæssigt er forhold udover hvad er nævnt i ejendommens officielle angivelser i ejendomsdatarapport mv. vdr. vidensniveau 1 eller 2 (se evt. i rapportens pkt. 3.1 efter et særskilt punkt, hvis et sådant forhold fremgår). Rapporten forudsætter således at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier, eller udført aktiviteter der har øget risikoen for forurening af grunden.

Vurderingsrapporten er udarbejdet under forudsætning af at ejendommen ikke er omfattet af forslag om infrastrukturelle forhold, forslag om lokalplan, ekspropriation eller lignende forhold, der kan have betydning for ejendommens anvendelse.

I forlængelse heraf forudsættes endvidere at ejendommen er opført efter gældende planmæssige bestemmelser, og at der foreligger behørig tilladelse til den eksisterende og anvendelse af ejendommen.

Der foretages ikke en egentlig byggeteknisk gennemgang, ud over andelsforeningens evt. egen tilstandsrapport samt vedligeholdelses-plan. Nærværende rapport forudsætter således, at der på ejendommen ikke foreligger nogle ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – ud over de i rapportens kapitel 3.7 samt 3.8 angivne.

Der forudsættes ikke at være afsagt kendelser eller betalings-vedtægter vedrørende anlægsarbejder, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter.

Der påhviler ikke ejendommen uoplyste og/eller utinglyste rettigheder og byrder.

Der påhviler ikke ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.

Der er ikke indgået skriftlige eller mundtlige kontraktforhold, bortset fra nærværende vurdering., der er overdraget til vurderingsmanden af rekvirenten.

2.8 Særlige forudsætninger

Ejendommens værdi forudsættes som opgjort som ejendommens nuværende markedsværdi (jf. vurderingsdatoen i pkt.2.3) og under hensyntagen til lov om valuarvurderinger. Læseren gøres opmærksom på at en 'rigtig' handel ikke er underlagt dette regelsæt, og derfor kan en sådan transaktions bagvedliggende betragtninger og dermed værdiansættelse godt afvige fra en valuarrapport.

Idet nærværende rapport er udarbejdet ud fra den forudsætning, at ejendommen handles kontant jf. pkt. 2.7 samt reglerne i lov om valuarvurderinger, forudsættes således også at der bliver indgået lejekontrakter på samtlige lejemål i forbindelse med et ejerskifte. Sådanne lejekontrakter kan medføre at den lejeindtægt der anvendes i vurderingsrapporten, kan afvige fra den eventuelle leje som andelsforeningen evt. modtager på allerede indgåede lejemål i ejendommen. Desuden forudsættes til disse lejekontrakter, at al indvendigt vedligehold påhviler lejeren, hvorfor LL\$22 ikke er indregnet.

Dette ejerskifte medfører også den forudsætning at ejendommen bliver bindingspligtig til Grundejernes Investeringsfond, og der i opgørelsen skal indeholde en opsparing til fremtidigt vedligehold (§18 samt §18B). Denne opsparing antages også at kunne anvendes til større fremtidige vedligeholdelsesopgaver. Dvs. den kan 'modregne' konsekvensen af en større fremtidig vedligeholdelsesopgave, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen i dag. For ejendomme der ikke er omfattet af boligreguleringsloven anvendes denne antagelse analogt.

For boliglejemål, der i udgangspunktet vil være omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som i modellen forudsættes konverteret til gennemgribende lejemål over DCF-perioden, antages denne konvertering at ske lineært over budgetperioden, og med et fradrag på 3 mdr. tomgangsleje, på det areal bolig, der renoveres.

I henhold til vejledningen til Lov om Valuarvurderinger anvendes en udgift på det dobbelte af udgiftsrenoveringen som egentlig fremgår af Boligreguleringsloven, til gengæld er der ikke indregnet nødvendige udgifter til forlods renovering af selve ejendommen, som antages indeholdt i dette dobbelte beløb.

2.9 Nye forudsætninger ('Blackstone'-indgrebet)

I forhold til tidligere udarbejdede rapporter bliver energimærket nu indregnet med en særskilt udgift (det var tidligere antaget indeholdt i renoveringsudgiften til at konvertere lejlighederne til det lejedes værdi). Denne byrde på ejendommene har dog ingen betydning, såfremt ejendommen har energimærke A,B,C eller er fredet. For andelsforeninger, hvor der ikke foreligger et energimærke, indregnes den dyreste udgift.

Den medregnede udgift er som følger:

<u>Ejendommen har:</u>	<u>Udgift, der medregnes:</u>
Energimærke A, B eller C	0 kr/kvm (bolig)
Energimærke D	860 kr/kvm (bolig)
Energimærke E, F eller derunder	1.720 kr/kvm (bolig)
Ej oplyst	1.720 kr/kvm (bolig)
Fredet ejendom (undtagelse)	0 kr/kvm (bolig)

Uanset den medregnede udgift til både renovering af lejligheder samt forbedring af energimærke, indregnes også større renoveringsopgaver som må antages at ske i ejendommens DCF-budgetperiode. Dette vil alt andet lige påvirke ejendommens værdi negativt. Men i forlængelse af dette, anvendes også muligheden af at der kan tillægges en værdi til DCF-budgetperioden, for en kommende indbetaling til renovering af ejendommens drift (hvilket påvirker ejendommens værdi positivt), hvis andelsforeningen kan dokumentere eller sandsynliggøre at en sådan betaling er undervejs. Dette vil sige at selvom indbetalingen måske først sker om et år, regnes den med som en sælgers forpligtelse, selv om ejendommen forudsættes handlet 'i dag'.

Det bemærkes at hvor der for en boligudlejningsejendom kan ske en karenperiode på indtil 5 år fra købet af ejendommen, før der kan anvendes en forøget lejeindtægt i form af det lejedes værdi, men dette forhold ikke gør sig gældende, hvis der er tale om en andelsboligforening under opløsning, der sælger sin ejendom.

KAPITEL 3 EJENDOMMEN

3.1 Ejendommens stamdata

3.1.1 Adresse

Birkedommervej 56, 2400 København NV

3.1.2 Anvendelse

Etageejendom til helårsbeboelse med delvist erhverv.

3.1.3 Offentlig vurdering

Vurderingsår	2019
Offentlig vurdering, kr.	251.000.000
Heraf grundværdi, kr.	41.857.000

3.1.4 Tingbogsattest

Tingbogsattest dateret	21.05.2021
Matrikel nr.	1077
Ejerlav	Utterslev, København
Tinglyst areal, kvm.	15.611
Heraf vej, kvm,	348

Tingbogens byrder er gennemgået, og der er ikke fundet forhold som er af betydning for værdiansættelsen (NB.se dog punktet 2.7 forudsætninger)

3.1.5 Vigtigste oplysninger fra BBR

BBR-nr	101-45447
Ejendom opført år	1934
Antal etager	5
Antal boliger	386
Antal erhverv	6
Antal indgange/opgange	44
Bebygget areal. Kvm.	5.066
Samlet bygningsareal, kvm.	24.730
Samlet tagetageareal, kvm	-
Samlet kælderareal, kvm	4.916
Samlet boligareal, kvm.	23.955
Samlet erhvervsareal kvm.	550
Bolig bebyggelsesprocent	153%
Tag, type	Tegl
Varmekilde	Fjernvarme/blokvarme

3.1.6 Save-værdi

Ejendommensbevarings/frednings karakter

3

3.1.7 Altaner

Eftermonterede altaner, andelsforeningens. Ejendommen har fået eftermonteret altaner. Disse altaner tilhører andelsforeningen, og er derfor indeholdt i nærværende opgørelse.

3.1.8 Forsikringsselskab

Forsikringsselskab **Købstrædernes Forsikring**
Police nr **53834526**

3.1.9 Energimærke

Datering for energimærke: **30.09.2016**
Karakter, energimærke: **D**
Konsekvens heraf, **20.601.300**

Se forklaring for konsekvens i rapportens pkt. 2.9

3.1.10 Hensættelser/indbetaling til GI

BRL §18 , kr./kvm.	88	svarende til	2.156.440	kr.
BRL§18B, kr./kvm.	81	svarende til	1.984.905	kr.
BRL §18 Saldo, medregnet primo, kr.	0			
BRL §18B Saldo, medregnet primo, kr.	0			

3.1.11 Vejforhold

I henhold til ejendomsdatarapport, med adgang til offentlig vej.

3.1.12 Kommune, amt og kommunestatus, samt lokalplan

Ejendommen er beliggende i byzone. Kommunal plan er gældende under rammen 'boliger'.

3.1.13 Forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, der ligger over et defineret mindstekriterium, men er under kriterierne for kortlægning som forurening.

3.2 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 06.08.2019.

Til stede ved besigtigelsen var Alexander Barfoed som repræsentant for foreningen, og Emil Ozol-Ellekilde fra STAD Erhverv.

Ejendommen er en Etageejendom til helårsbeboelse med delvist erhverv.

Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, tag, fællesarealer, skure, mv. besigtiget, foruden de i pkt 3.3 nævnte boliger.

Det skal for en god ordens skyld præciseres, at besigtigelsen af ejendommen er i henhold til værdiansættelsen, og derfor ikke har karakter af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

3.3 Besigtigede boliger

Der blev ved besigtigelsen fremvist de flg. boliger:

Adresse	Degnestaven 23, 4. th	Adresse	Degnestaven 37 4. th
Vær	2	Vær	3
Antal kvm.	54	Antal kvm.	79
Termovinduer	Ja	Termovinduer	Ja
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.	Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.
Nemt at genudleje ja/nej	Ja	Nemt at genudleje ja/nej	Ja

3.4 Beskrivelse af ejendom

Andelsforening stiftet i år 1997, boende i klassisk og tidstypisk murstensejendom opført i 1934 med i alt 390 boliger, på 5 etager (eksl. tagetage og kælder), opført i gule mursten og med tegltag. Opvarmes ved fjernvarme.

Ejendommen fremstår som en samlet bygning, i en omsluttende ring, men er registreret som 5 bygninger. De fleste af ejendommens lejligheder er 2,- eller 3,- værelses på 56-78 kvm., men der findes også større, sammenlagte lejligheder (5,- 6,- og 7, værelses) på 108-141 kvm. På ejendommens inderside findes et meget stort og pænt gårdanlæg med legeplads og et 150 kvm. fælleshus. Desuden findes der 18 garager indvendigt i gården (det er muligt at køre ind). Ca. en tredjedel af lejlighederne (ikke talt op) har en altan, vendt mod gården. Der findes ligeledes et stort antal altaner vendt mod gaden.

Endvidere har ejendommen 6 butikker i gadeplansniveau, samt 1 cafe, og endelig råder foreningen også over 52 private p-pladser.

Ejendommen har nyt tag, etableret i år 2007, og vinduerne er fra 1999. Idet både kælder og tag dækker over nogle meget store arealer, ville det antageligvis være muligt at inddrage en del af taget til at udvide eksisterende lejligheder med.

Kælderen byder – ud over aflæggeplads – også på i alt 8 vaskerum, tørrerum, fyrrum, samt endnu et fællesrum.

Ejendommen har fået en omfattende reovering af kloaksystem i år 2012, og der er desuden skiftet køkken-faldstammer samme år.

I år 2017-18 har ejendommen gennemgået en omfattende opfriskning i form af malerarbejde og udvendigt træværk, der er indkøbt nye vaskemaskiner, garagerne er blevet efterisoleret, og ejendommens murværk er blevet fuget op.

3.5 Ejendommens generelle stand

Over middel stand. Større renoveringer er foretaget, og kun få, større vedligeholdsesopgaver i budgetperioden.

Se desuden rapportens pkt. 3.6 for foretaget vedligehold, samt pkt. 3.7 for fremtidigt, større vedligehold.

3.6 Ejendommens foretagne forbedringer

Ejendommen har – udover almindeligt, løbende vedligehold - gennemgået større renoveringer og forbedringsarbejder på ejendommen, på de flg. bygningsdele, på de flg. kendte tidspunkter: (årstallene kan være anslået):

Bygningsdel	Etableret eller renoveret år	Bygningsdel	Etableret eller renoveret år
Ejendom opført	1934	Faldstammer	2014
Tag	2007	Stigstreng	2014
Tagpap-tag	-	Højt vandlukke	-
Altaner, ikke oprindelige	-	Dræn	-
Tagterrasse	-	Forbedret varmeanlæg	-
Vinduer, mod gade	1999	Forbedret el	-
Vinduer, mod gård	1999	Fælles vaskekælder	-
Vinduer, øvrigt	-	Nyt gårdmiljø	-
Facade renoveret	-	Centralsug-anlæg	-
Bagside renoveret	-	Efterisolering/gavlisolering	2017
Forbedret dørtlf.anlæg	-	Efterisolering/loft	-
Fortrapper renoveret	-	Efterisolering/kælder	-
Bagtrapper renoveret	-	Badeværelser, ikke individ.	-
Elevator (ikke oprindelig)	-	Køkkener, ikke indiv.	-

3.7 Kommende forbedringer/vedligeholdelsesomkostninger

En andelsforening vælger selv, hvor mange penge den vil afsætte/ opspare dels til løbende 'små'-vedligehold, dels til vedligehold eller renovering af større projekter, som for eksempel et nyt tag. Hvis andelsforeningen ikke selv har løbende opsparede midler til større renoveringer, er man så nødsaget til at måtte optage lån til at gennemføre disse.

En udlejnings boliginvesteringsejendom er imidlertid, som langt overvejende hovedregel, underlagt en obligatorisk indbetaling til Grundejernes Investeringsfond (GI), til at sikre at der i fremtiden vil være beløb indsat på GI er ejendommens opsparing – som udlejningsejendom - til fremtidigt vedligehold. Penge indbetalt til GI er således ikke en driftsomkostning i traditionel forstand, men en 'tvungen opsparing', som tilhører ejendommen, og dens ejer kan ansøge om at der kan bruges midler heraf, til ejendommens vedligehold.

Derfor afviger en udlejningsejendoms drifts- og vedligeholdsbudget væsentligt fra det budget man planlægger ud fra som andelsforening (selv om det er de samme forventede, fremtidige udgifter man har at se frem til, og ejendommens løbende opsparing/vedligeholdsbudget, hvis den var en udlejningsejendom, ville anslået se ud som følger:

År	Ekstraordinær Opgave/vedligehold/renovering	Ekstraordinær Udgift
2021	Altaner mv.	211.000
2022	-	-
2023	-	-
2024	Diverse belægninger	191.000
2025	Ventilation mv.	307.000
2026	-	-
2027	Vinduer	572.000
2028	-	-
2029	-	-
2030	-	-
2031	-	-
2032	-	-
2033	-	-
2034	-	-
2035	-	-
I alt		1.281.000

År	Ekstraordinær Udgift	Indbetalt GI, \$18+\$18B	*Løbende *Ekstraordinær vedligehold anslået indbetaling	Driftskonto	\$18+\$18B
2021	211.000	4.141.345	1.500.000	-	2.430.345
2022	-	4.182.758	1.515.000	-	5.098.103
2023	-	4.224.586	1.530.150	-	7.792.539
2024	191.000	4.266.832	1.545.452	-	10.322.920
2025	307.000	4.309.500	1.560.906	-	12.764.514
2026	-	4.352.595	1.576.515	-	15.540.594
2027	572.000	4.396.121	1.592.280	-	17.772.435
2028	-	4.440.082	1.608.203	-	20.604.315
2029	-	4.484.483	1.624.285	-	23.464.513
2030	-	4.529.328	1.640.528	-	26.353.313
2031	-	4.574.621	1.656.933	-	29.271.001
2032	-	4.620.368	1.673.503	-	32.217.866
2033	-	4.666.571	1.690.238	-	35.194.200
2034	-	4.713.237	1.707.140	-	38.200.297
2035	-	4.760.369	1.724.211	-	41.236.455
1.281.000		66.662.798	15.693.319	0	41.236.455

* = Løbende vedligehold er anslået jf. seneste årsrapport

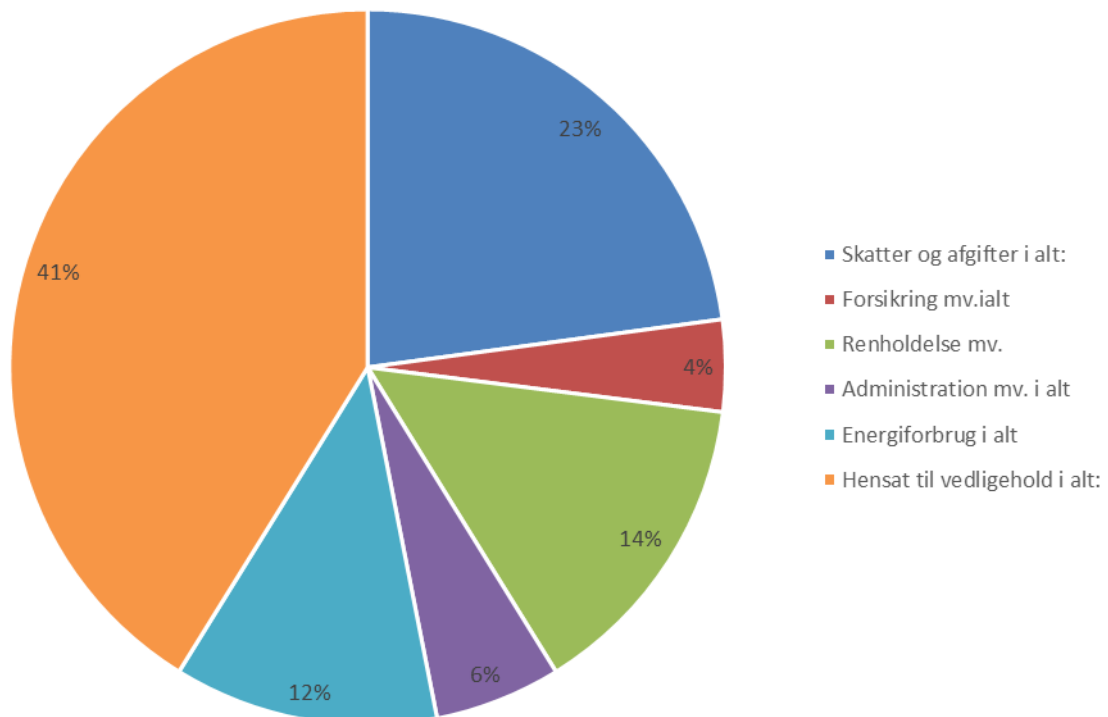
** = Påkrævet ekstra udgift der ikke kan dækkes af løbende opsparing til vedligehold, og som medregnes i DCF

3.8 Ejendommens driftsomkostninger

3.8.1. Opgørelse over driftsudgifter (som udlejningsejendom):

	%	Kr.		%	Kr.
Skatter og Afgifter			Forsikring mv:		
Grundskyld, dækningsafgift mv.		1.423.138	Forsikring		417.092
Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation m'		875.455	Serviceabo., elevator & øvrigt		-
Skatter og afgifter i alt:	22,85%	2.298.593	Forsikring mv.ialt	4,15%	417.092
Renholdelse mv.			Energi		
Vicevært & rengøringservice		1.423.693	El		218.441
Vinduespudsning & trappevask		-	Varmeregnskab		34.337
Snerydning & øvrig rengøring		3.165	Vandforbrug		948.298
Renholdelse mv. i alt:	14,19%	1.426.858	Øvrigt energiforbrug		-
Vedligehold			Energiforbrug i alt	11,94%	1.201.076
§18		2.156.440	Administration og øvrigt		
§18B		1.984.905	Administrator		573.886
Hensat til vedligehold i alt:	41,17%	4.141.345	Gårdlaug		-
I alt, skatter			Øvrigt		-
			Administration mv. i alt	5,71%	573.886
			I alt, skatter	100,00%	10.058.850

3.8.2 Fordeling af driftsudgifter (som udlejningsejendom) i procent:



3.9 Billeder af ejendom



KAPITEL 4 VÆRDIANSÆTTELSE

4.1 Indledning

Nærværende kapitel gennemgår de elementer der danner grund for værdiansættelsen, herunder betydningen af den frie lejlighed, betydningen af ejendommens eventuelle potentialer/'skjulte værdier', en opgørelse af ejendommens potentielle lejeindtægt, hvis den var en udlejningsejendom, en opgørelse af ejendommens værdisætning samt de analysebetragtninger der visualiserer og understøtter værdiansættelsen.

4.2 Den frie lejlighed

I henhold til retspraksis jf. TBB.2001.67.V samt DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningens boligudlejnings-ejendomme, skal der ud over ejendommens markedsmæssige værdi, indregnes værdien af en ledig lejlighed til køberens egen disposition ('den frie lejlighed'). Dette begreb vil sige at rapporten udarbejdes ud fra den forudsætning at i forbindelse med en handel af ejendommen kan køberen beholde en enkelt bolig til sit eget brug.

Denne bolig skal dermed fraregnes i ejendommens lejeindtægt, dvs. det antal kvadratmeter hvor der ellers kunne være medregnet en lejeindtægt reduceres, men til gengæld kan denne bolig lægges til ejendommens værdi, som kontantværdien af en forsigtigt sat pris på en ejerbolig i kvarteret (75 % af markedsniveau).

Eftersom denne lejligheds potentielle lejeindtægt ikke indregnes, medregnes der som en naturlig konsekvens heraf, heller ikke nogen renoveringsudgift (jf. BRL §5,2) på denne specifikke lejlighed. Sagt på en anden måde indregnes denne renoveringsudgift kun på lejligheder der både er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som antages anvendes til boligudlejning.

Den anvendes til udredning af dette regnestykke i videst muligt omfang en lejlighed der så tæt på gennemsnitsstørrelsen af ejendommens boliger. Bemærk at begrebet den frie lejlighed alene indregnes som en del af værdiansættelsen, dvs. dette begreb kan ikke stå til hinder for, at ved et salg af ejendommen, har samtlige andelshavere fortsat ret til at blive boende som lejere, efter lejelovens regler.

Af tabellen herunder fremgår gennemsnitsstørrelsen på andelsforeningens lejligheder, samt hvilken størrelse lejlighed (tættest på gennemsnittet) der er anvendt i opgørelsen.

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegningen ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i år 2020:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Birkedommervej 30, st. tv	67	3	25.08.2020	2.150.000	32.090
Tingskrivervej 3, 1. th	66	3	27.01.2020	2.295.000	34.773
Langfogedvej 7, st. tv	60	2	27.11.2020	2.095.000	34.917
Skoleholdervej 50, 1. th	55	2	30.04.2020	1.865.000	33.909
Gns,kvm:	62,06			Gns.kr/kvm:	33.891
Gns,kvm, anvendt:	58			75% af gns.kvm:	25.418
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	1.500.000

4.3 Lejeindtægt –grundlag

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.

Dersom ejendommen er beliggende i et reguleret område, 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 herfor er opfyldt. 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 rapportens pkt.3.9. Endvidere kan boliger der opfylder betingelserne for fri markedsfastsættelse (nyopførte, taglejligheder eller lign.) indregnes som markedsleje for beboelse.

Endelig kan ejendommens erhvervsarealer (lokaler ikke udlagt til beboelse – butikker, kontorer, erhvervslokaler etc.) medregnes som markedsleje for erhverv.

Der er i andelsforeningen desuden - foruden de almindelige lokaler til brug for erhvervsmarkedsleje - en potentiel lejeindtægt på ejendommens:

- P-pladser/garager
- Mobilmast

Indtægten herfra er ikke nødvendigvis omfattet af erhvervslejeloven, og optager ikke et areal i erhvervslejelovens normale forstand.

Indtægtsgrundlaget for lejeindtægterne på ejendommen fordeler sig som følger:

Boliger	Antal	Kvm.	Erhverv	Antal	Kvm.
Den frie lejlighed - se pkt. 4,2	1	58	Butikker/kontor/erhvervslokaler	6	550
Boliger omfattet af omk.leje, år 1	385	23.897			
Boliger omfattet af det lejedes værdi, år 1	0	0			
Boliger omfattet af markedsleje for boliger, år 1	0	0			
Boliger i alt	386	23.955	Erhverv i alt	6	550
Andel af samlet areal, boliger		97,76%	Andel af areal, erhverv		2,24%

Se desuden rapportens pkt. 4.6, hvor ejendommens teoretiske brutto/nettoleje fremgår, samt bilag 7.5 hvor der fremgår en konsekvensberegning af, hvad de anvendte lejeværdier medfører for de enkelte boliger, hvis det var en bolig udlejningsejendom.

4.3.1 Opgørelse af omkostningsbestemt leje –

På baggrund af de modtagne oplysninger, forhold konstateret ved besigtigelsen samt vejledende/anslåede normtal kan den omkostningsbestemte leje opgøres som følger:

AREALOPGØRELSE AF EJENDOM, OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE					
Antal boliger	386	Antal kvm. bolig:	23.955		
Antal erhvervslejl.	6	Antal kvm. erhverv	550		
Antal lejligheder i alt	392	Antal kvm i alt:	24.505		
		Boligprocent:	97,76%		
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG					
Skatter og afgifter					
Grundskyld	1.423.138 kr.	Energi mv.		Renholdelse mv.	
Dækningsafgift	- kr.	El	218441 kr.	Vicevært	1.423.693 kr.
Kommunalt renhold af fortov	- kr.	Varmeregnskab	34337 kr.	Rengøringservice	- kr.
Rottebekæmpelse	9.869 kr.	Vandforbrug	948298 kr.	Vinduspudsning	- kr.
Renovation	865.586 kr.	Øvrigt energiforbrug	- kr.	Graffitirens	- kr.
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.	Udgifter til energi i alt	1.201.076 kr.	Glatførebekæmpelse	- kr.
I alt	2.298.593 kr.			Trappevask	- kr.
		Øvrige udgifter		Snerydning	3.165 kr.
Forsikring og abonnementer		Administration	573886 kr.	Øvrig renhold	- kr.
Forsikring	417092 kr.	Gårdlaug	- kr.	Renholdelse mv. i alt	1.426.858 kr.
Serviceabonnement, elevator	- kr.	Diverse	- kr.		
Øvrigt	- kr.	Øvrige udgifter i alt	573.886 kr.		
Forsikringer /abo. i alt	417.092 kr.				
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG					
Afkast/henlægg/renov.	Afkast/tillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg
Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	686.140 kr.	Postkasser	33.389 kr.	Dørtlf.anlæg	- kr.
Henlæggelser til fornyelser jf. BRL§9,7	367.575 kr.	Tag	1.404.000 kr.	Faldstammer mv.	532.968 kr.
§ 18	2.156.440 kr.	Tagpap-tag	- kr.	Stigstreng	162.208 kr.
§ 18b	1.984.905 kr.	Tagterrasse	- kr.	Forbedret el	- kr.
Afkast/henlægg/renoveringer i alt	5.195.060 kr.	Altaner, ikke oprindelige	- kr.	Forbedret varmeanlæg	- kr.
		Nye brand-døre, hoveddøre	- kr.	Højt vandslukke	- kr.
Installationstillæg	Ydelsestillæg	Nye brand-døre, lejl.	- kr.	Dræn	- kr.
Varmeanlæg	603.803 kr.	Eftermonteret elevator	- kr.	Nyt gårdmiljø	- kr.
Køleskabe	138.960 kr.	Efterisolering/gavlisolering	11.040 kr.	Centralsug-anlæg	- kr.
Komfur	185.280 kr.	Efterisolering/loft	- kr.	Fælles vaskekælder	- kr.
Porttlf. med mikrofon	47.040 kr.	Efterisolering/kælder	- kr.	Vinduer, mod gade	596.700 kr.
Antenneanlæg	25.862 kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, mod gård	596.700 kr.
Elevator	- kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, øvrigt	- kr.
Installationstillæg i alt	1.000.945 kr.	Forbedringstillæg i alt	3.337.004 kr.		
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET					
Skatter og Afgifter	2.298.593 kr.	Alle udgifter samlet	15.450.514 kr.		
Forsikringer /abonnementer	417092 kr.	Boligprocent	97,76 %		
Renholdelse mv.	1.426.858 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	15.103.737 kr.		
Energi mv.	1.201.076 kr.				
Øvrige udgifter	573.886 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr.pr.k	494,33 kr.		
Afkast/henlæggelser	5.195.060 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	136,18 kr.		
Installationer	1.000.945 kr.				
Forbedringstillæg	3.337.004 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	630,50 kr.		
Alle udgifter samlet	15.450.514 kr.				

4.4 Potentialer og øvrige forhold på ejendommen

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. Nærværende vurderingsrapport er således værdiansat ud fra DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeninger, hvor dette potentiale er indeholdt. Dette potentiale illustreres den øverste figur i figuren i pkt.4.9.1, hvor udviklingen i omkostningsbestemt leje samt det lejedes værdi kan ses.

Der skønnes at være udviklingspotentiale i forhold til indretning af selvstændige tagboliger, idet ejendommen har loftsrum/tørreloft i en højloftet tagetage samt at det forudsættes, #1 der kan etableres flugtveje og,#2 at resterende depotrum etableres i ejendommens kælder eller øvrige loftsrum. Dette forhold indregnet i værdiansættelsen med en skønnet andel af loftsarealet ganget med 15% af kvadratmeterprisen på ejerlejligheder fundet i pkt. 4.2, som følger:

Bebygget areal,kvm.	Anslået kan anvendes,%	Anslået areal,kvm.	Anvendt kvm.pris, kr/kvm.	Værdi af potentiale,kr.
5.066	50	2.533	5.084	12.876.934
Afrundet:				12.900.000

Det bemærkes til denne antagelse, at der er ikke forespurgt om en byggetilladelse, eller undersøgt om byggetekniske forhold, herunder bebyggelsesprocent, muliggør, et sådant projekt.

4.5 Fremtidige øvrige indtægter/indbetalinger til ejendommens drift og vedligehold

Der er i rapporten indregnet de følgende tillæg til DCF-modellen, for fremtidige indbetalinger på ejendommen,

År	Hændelse, Indtægtsgrundlag	Ekstraordinær indtægt i året	Nutidsværdi af fremtidig indtægt
2021	-	-	-
2022	-	-	-
2023	-	-	-
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
2032	-	-	-
2033	-	-	-
2034	-	-	-
2035	-	-	-
Indeholdt i DCF, i alt		0	Nutidsværdi:0

4.6 Ejendommens værdi samt brutto/netto opgørelse

Ejendommens værdiansættelse opgjort på indtægter og udgifter i år 1 ('1.års afkast'), uden renoveringer jf. BRL §5,2

Ejendommen værdiansættes som valuarvurderet til	431.208.881 kr.	Afrundet til	431.200.000 kr.
Ved afkastværdi v.1.års leje:	1,29 %	Svarende til	17.596 kr/kvm.
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	4,70 %		
INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (indtægt udenfri bolig)	23.897 kvm.	630,50 kr./kvm.	15.067.167 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	550 kvm.	737,90 kr./kvm.	405.846 kr.
Øvrige, løbende indtægter (garage, antenne mv.)			217.841 kr.
Lejeindtægt i alt (bruttoleje)			15.690.854 kr.
DRIFTSUDGIFTER I ALT (jf.årsrapport samt normal for omk. bestemt leje)			
Skatter og afgifter:			2.298.593 kr.
Forsikringer:			417.092 kr.
Renholdelse mv.:			1.426.858 kr.
Administration:			573.886 kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			1.201.076 kr.
Øvrigt (gårdlaug mv)			0 kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			4.141.345 kr.
Driftsudgifter i alt			10.058.850 kr.
LEJEINDTLÆGTER FRATRUKKET DRIFTSUDGIFTER			
(nettoleje)			5.632.004 kr.
VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADrag			
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,29%	Afkast v.DCF: 4,70%	437.410.181 kr.
EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADrag			
Potentiale for evt.frasalg af loftsareal, grundstykke mv.			12.900.000 kr.
Tillæg for værdi af fri bolig:	58 kvm.	25.418 kr/kvm.	1.500.000 kr.
Nutidsværdi af evt.ekstraordinære indbetalinger			0 kr.
Nutidsværdi af evt. negativ §18B			0 kr.
Evt. fradrag for energimærke			-20.601.300 kr.
VURDERINGSSUM SAMLET, EFTER TILLÆG/FRADrag			
(afrundet)		VURDERINGSSUM:	431.200.000 kr.
Svarende til kr/kvm			
(afrundet)			17.596 kr/kvm.
Ombygningsudgift			
De flg. poster er IKKE indholdt i første års brutto-netto opgørelse, da 1. års afkast ikke indeholder ombygning af lejligheder:			
Tomgangsleje			
Frdrag i omk.leje ved ombyggn. Til BRL§5,2,	1.593 kvm.	630,50 kr./kvm., i 3 mdr.	251.119 kr.

4.7 DCF-model

Ejendommens værdiansættelse opgjort på DCF metode, med alle indtægter og udgifter, over budgetperiode på 15 år.

Se desuden rapportens bilag 7.1-7.4 for en uddybende illustration af betydningen af udviklingen i DCF-modellen.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Terminalår
Bruttoleje																
OMK Leje	15.067.161	13.188.784	12.790.043	11.390.060	10.452.637	9.507.410	8.530.188	7.538.553	6.526.233	5.492.973	4.438.274	3.361.932	2.265.722	1.145.189		
Tilbageholdelse af ombygning til BRL \$5,2																
Tilbageholdelse af ombygning til BRL \$5,2																
Tilbageholdelse af ombygning til BRL \$5,2																
Lejendragt, det lejede (værdi)	-251.119	4.376.656	6.630.634	8.929.253	11.273.182	13.663.097	16.099.683	18.583.634	21.115.654	23.696.456	26.326.763	29.007.306	31.738.827	34.522.078	37.357.820	37.731.398
Lejendragt, Markedsleje (bolig)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejendragt, Erhvervsleje (erhverv)	405.846	409.904	414.004	418.144	422.325	426.548	430.814	435.122	439.473	443.868	448.306	452.790	457.317	461.891	466.510	471.175
Lejendragt, Øvrige indtægter	217.841	220.019	222.220	224.442	226.686	228.953	231.243	233.555	235.891	238.249	240.632	243.038	245.469	247.923	250.403	252.907
Øvrige ekstrordr. indtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje	15.439.736	17.941.743	19.306.704	20.697.170	22.113.514	23.556.116	25.025.368	26.521.650	28.045.324	29.596.841	31.176.563	32.784.960	34.422.387	36.089.284	37.786.077	38.455.479
Driftsudgifter																
Skatter og afgifter	2.298.593	2.321.579	2.344.795	2.368.243	2.391.925	2.415.844	2.440.003	2.464.403	2.489.047	2.513.937	2.539.071	2.564.457	2.590.112	2.616.013	2.642.173	2.668.595
Forsikringer	417.092	421.263	425.476	429.730	434.028	438.368	442.752	447.179	451.651	456.167	460.729	465.336	469.990	474.690	479.436	484.231
Renholdelse mv.	1.426.868	1.441.127	1.455.538	1.470.093	1.484.794	1.499.642	1.514.639	1.529.883	1.545.083	1.576.139	1.591.900	1.607.819	1.623.898	1.640.136	1.656.538	1.673.104
Energi / øi, vandforbrug mv.)	1.201.076	1.213.087	1.225.218	1.237.470	1.249.845	1.262.343	1.274.966	1.287.716	1.300.593	1.313.599	1.326.735	1.340.002	1.353.402	1.366.937	1.380.606	1.394.412
Administration:	573.886	579.625	585.421	591.275	597.188	603.160	609.192	615.283	621.436	627.651	633.927	640.266	646.669	653.136	659.667	666.264
Øvrigt (gårdbrug mv.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fredningsleje, BRL \$19-198:	4.141.345	4.182.768	4.224.586	4.266.832	4.309.500	4.352.595	4.396.121	4.440.082	4.484.463	4.529.328	4.574.621	4.620.368	4.666.571	4.713.237	4.760.369	4.807.973
Lejendragt, BRL \$19-198:	7.236.012	7.308.372	7.381.485	7.455.270	7.529.823	7.605.121	7.681.172	7.757.984	7.835.564	7.913.919	7.993.059	8.072.989	8.153.719	8.235.256	8.317.609	8.400.787
Renoveringsudgift - LSS 2. lejl.	17.294.862	17.467.810	17.642.488	17.818.913	17.997.102	18.177.073	18.358.844	18.542.433	18.727.857	18.915.185	19.104.287	19.295.330	19.488.283	19.683.166	19.879.997	11.678.013
Udgifter i alt	17.294.862	17.467.810	17.642.488	17.818.913	17.997.102	18.177.073	18.358.844	18.542.433	18.727.857	18.915.185	19.104.287	19.295.330	19.488.283	19.683.166	19.879.997	11.678.013
Pengetætningsoplysninger																
Indtægter i alt	15.439.735	17.941.743	19.306.704	20.697.170	22.113.514	23.556.116	25.025.368	26.521.650	28.045.324	29.596.841	31.176.563	32.784.960	34.422.387	36.089.284	37.786.077	38.455.479
Udgifter i alt	-17.294.862	-17.467.810	-17.642.488	-17.818.913	-17.997.102	-18.177.073	-18.358.844	-18.542.433	-18.727.857	-18.915.185	-19.104.287	-19.295.330	-19.488.283	-19.683.166	-19.879.997	-11.678.013
Driftsresultat / Cash flow	-1.855.127	473.933	1.664.216	2.878.256	4.116.412	5.379.043	6.665.514	7.979.197	9.317.468	10.681.705	12.072.296	13.489.630	14.934.104	16.406.118	17.906.079	26.777.467
Cash flow inkl. umiddelbar	858.127	351.421	653.521	955.621	1.257.721	1.560.000	1.862.479	2.165.058	2.467.747	2.770.546	3.073.455	3.376.474	3.679.603	3.982.842	4.286.191	18.595.111
Cash flow i perioden	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821
DCF-metode																
Netto Pengestrøm	-1.855.127	473.933	1.664.216	2.878.256	4.116.412	5.379.043	6.665.514	7.979.197	9.317.468	10.681.705	12.072.296	13.489.630	14.934.104	16.406.118	17.906.079	26.777.467
Nulidsværdi af pengestrøm	-1.771.850	432.338	1.450.005	2.395.205	3.271.790	4.083.428	4.833.615	5.525.680	6.162.795	6.747.980	7.284.108	7.773.916	8.222.009	8.624.865	8.990.840	723.715.320
Nulidsværdi af pengestrøm, akkumuleret	363.385.456	74.024.725														
Nulidsværdi terminalværdi	437.410.181															
Markedsværdi DCF (ekskl. fri bolig samt tillæg)	12.900.000															
Erhvervsleje af lejlighed/grundskykke mv.	20.601.300															
Evt. Fradrag for energimærke																
Nulidsværdi af evt. negativ s18B																
Markedsværdi DCF inkl. den frie bolig samt tillæg:	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881
Der er medregnet lejetomtomng 1,3 mdr. dvs 1/4 år af omklejen. I så de k.v.m., hvor ombygningen sker.																
Driftsresultat / Cash flow																
Driftsresultat / Cash flow	15.439.735	17.941.743	19.306.704	20.697.170	22.113.514	23.556.116	25.025.368	26.521.650	28.045.324	29.596.841	31.176.563	32.784.960	34.422.387	36.089.284	37.786.077	38.455.479
Udgifter i alt	-17.294.862	-17.467.810	-17.642.488	-17.818.913	-17.997.102	-18.177.073	-18.358.844	-18.542.433	-18.727.857	-18.915.185	-19.104.287	-19.295.330	-19.488.283	-19.683.166	-19.879.997	-11.678.013
Driftsresultat / Cash flow	-1.855.127	473.933	1.664.216	2.878.256	4.116.412	5.379.043	6.665.514	7.979.197	9.317.468	10.681.705	12.072.296	13.489.630	14.934.104	16.406.118	17.906.079	26.777.467
Cash flow inkl. umiddelbar	858.127	351.421	653.521	955.621	1.257.721	1.560.000	1.862.479	2.165.058	2.467.747	2.770.546	3.073.455	3.376.474	3.679.603	3.982.842	4.286.191	18.595.111
Cash flow i perioden	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821	9.225.821
DCF-metode																
Netto Pengestrøm	-1.855.127	473.933	1.664.216	2.878.256	4.116.412	5.379.043	6.665.514	7.979.197	9.317.468	10.681.705	12.072.296	13.489.630	14.934.104	16.406.118	17.906.079	26.777.467
Nulidsværdi af pengestrøm	-1.771.850	432.338	1.450.005	2.395.205	3.271.790	4.083.428	4.833.615	5.525.680	6.162.795	6.747.980	7.284.108	7.773.916	8.222.009	8.624.865	8.990.840	723.715.320
Nulidsværdi af pengestrøm, akkumuleret	363.385.456	74.024.725														
Nulidsværdi terminalværdi	437.410.181															
Markedsværdi DCF (ekskl. fri bolig samt tillæg)	12.900.000															
Erhvervsleje af lejlighed/grundskykke mv.	20.601.300															
Nulidsværdi af evt. negativ s18B																
Markedsværdi DCF inkl. den frie bolig samt tillæg:	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881	431.208.881
Der er medregnet lejetomtomng 1,3 mdr. dvs 1/4 år af omklejen. I så de k.v.m., hvor ombygningen sker.																
Driftsresultat / Cash flow																
Driftsresultat / Cash flow	15.439.735	17.941.743	19.306.704	20.697.170	22.113.514	23.556.116	25.025.368	26.521.650	28.045.324	29.596.841	31.176.563	32.784.960	34.422.387	36.089.284	37.786.077	38.455.479
Udgifter i alt	-17.294.862	-17.467.810	-17.642.488	-17.818.913	-17.997.102	-18.177.073	-18.358.844	-18.542.433	-18.727.857	-18.915.185	-19.104.287	-19.295.330	-19.488.283	-19.683.166	-19.879.997	-11.678.013
Driftsresultat / Cash flow	-1.855.127	473.933	1.66													

4.8 Følsomhedsanalyse

4.8.1 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (1.års afkast)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes alternativt 1.års afkast samt alternativ lejeindtægt

1.års Brutto/netto - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
1,04%	536.600.835	21.898
1,19%	468.040.952	19.100
1,24%	448.880.882	18.318
1,29%	431.200.000	17.596
1,34%	414.858.072	16.930
1,39%	399.685.632	16.310
1,54%	360.088.958	14.695

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
7,50%	16.867.669	522.606.263	21.327
5,00%	16.475.397	492.140.469	20.083
2,50%	16.083.126	461.674.675	18.840
100,00%	15.690.854	431.200.000	17.596
-2,50%	15.298.583	400.743.087	16.354
-5,00%	14.906.312	370.277.293	15.110
-7,50%	14.514.040	339.811.499	13.867

4.8.2 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (DCF)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes alternativ DCF afkastrente samt alternativ lejeindtægt

DCF - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
4,20%	522.294.396	21.314
4,45%	489.585.336	19.979
4,60%	446.628.332	18.226
4,70%	431.200.000	17.596
4,80%	415.057.305	16.938
4,95%	393.594.208	16.062
5,20%	361.433.107	14.749

DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	16.597.715	490.521.539	20.017
+5,00%	16.211.722	470.750.653	19.210
+2,50%	15.825.728	450.979.767	18.404
100,00%	15.690.854	431.200.000	17.596
-2,50%	15.053.742	411.437.995	16.790
-5,00%	14.667.748	391.667.109	15.983
-7,50%	14.281.755	371.896.223	15.176

4.9 Konsekvensberegning/fremskrivning af ejendommens værdi ved fremtidigt vedligehold

DCF-modellen viser hvad ejendommen er værd i dag, givet de fremtidige større vedligeholdelsesposter skitseret i pkt. 3.8. Nærværende tabel viser, hvad ejendommen - opgjort i samme DCF-model - vil være værd, når de fremtidige udgiftsposter enten kommer tættere på nutiden (en større nutidsværdi af fremtidige udgifter medfører en mindre værdi af ejendommen), eller overgår til at være vedligehold der ligger i fortiden, hvorved 'reservationen' i den fremtidige pengestrøm udgår.

Fremskrivningen er baseret på værdiansættelsen i dag, og tager ikke hensyn til at fremtidige ændringer i afkast- eller lejeniveauer vil påvirke værdiansættelsen.

Fremskrivningen har endvidere heller ikke indregnet eventuelle fremtidige forbedringstillæg som følge af foretagne forbedringer.

4.9.1 Udvikling i ejendommens værdi, som konsekvensberegning af fremtidigt vedligehold

Fremtidig værdi af ejendom ved vedligehold.		Kr/kvm	Ekstraordinær Indtægt (Se rapportens pkt. 4.5)	Ekstraordinær udgift (Se rapportens pkt. 3.10)	Samlet ekstraordinær Indtægt/udgift
År	Værdi				
2021	431.208.881	17.597	-	-211.000	-211.000
2022	431.208.881	17.597	-	-	-
2023	431.208.881	17.597	-	-	-
2024	431.208.881	17.597	-	-191.000	-191.000
2025	431.208.881	17.597	-	-307.000	-307.000
2026	431.307.712	17.601	-	-	-
2027	431.208.881	17.597	-	-572.000	-572.000
2028	431.208.881	17.597	-	-	-
2029	431.208.881	17.597	-	-	-
2030	431.208.881	17.597	-	-	-
2031	431.208.881	17.597	-	-	-
2032	431.208.881	17.597	-	-	-
2033	431.208.881	17.597	-	-	-
2034	431.208.881	17.597	-	-	-
2035	431.307.712	17.601	-	-	-
I alt:			0	-1.281.000	-1.281.000

KAPITEL 5 VURDERINGSGRUNDLAG

5.1 Valg af DCF-model/budgetperiode

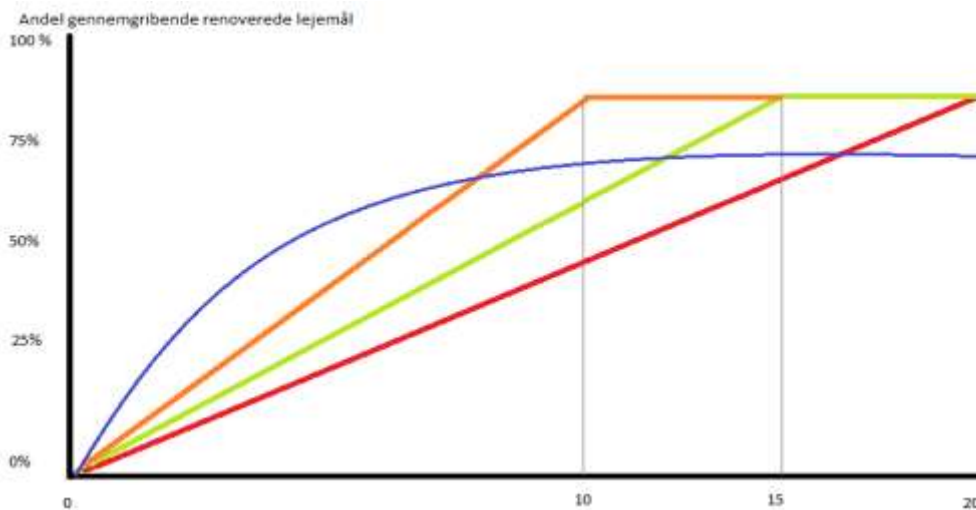
Med Lov om valuarvurderinger og kravet om brugen af en DCF-model, bliver det samtidig muligt at synliggøre den væsentligste årsag til at bolig investeringsejendomme i det hele taget handles, nemlig: Potentialitet på ejendommen!

En af de klassiske kritikpunkter af alene at opstille vurderingen på baggrund af en brutto-netto opgørelse, og typisk med en meget lav afkastprocent, er at denne opgørelse ikke viser hvad investoren, der køber ejendommen, kan konvertere den til, over tid, ved at renovere lejemålene, og dermed optimere på ejendommens potentielle lejeindtægt. Med DCF-opgørelsen, og en afkastrente, der understøtter ejendommens egentlige, mulige lejeindtægt, kan denne mulighed imidlertid synliggøres.

Vurderingsmanden har til opgave at vælge en periode, hvor man antager at alle ejendommens lejeboliger (hvis den var en udlejnings-ejendom), der i udgangspunktet er lejemål, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemte lejemål, kan renoveres, og ombygges til BRL \$5,2 lejligheder (gennemgribende renoverede lejemål), og dermed opnå en højere leje.

Denne lineære antagelse er efter vores opfattelse ikke helt retvisende, idet det er vores oplevelse at når en andelsboligforening opløses, og konverteres til en udlejningsejendom, at der sker en ret stor fraflytning i starten (hvilket giver mulighed for at renovere boligerne før genudlejning), hvilket giver en hurtigere potentiel lejeindtægt de første 1-8 år, end modellen giver mulighed for, men derefter tager det meget lang tid, før det er muligt at renovere samtlige boliger, oftest langt ud over budgetperioden.

Vi har derfor valgt konsekvent og på samtlige af vores sager at anvende en 15-årig periode, dels fordi denne tilgang efter vores opfattelse, bedst simulerer den virkelige verden fsa. udviklingen, og dels for at gøre vores rapporter sammenlignelige.



Figur, pkt. 5.1: Illustration af forskellen mellem den empirisk mest rigtige udvikling af fraflyttede / ombyggede lejemål (blå linje), og de modelmæssige af konverterings tidshorisont (10, 15, 20 år budgetperiode, hhv. orange, grøn og rød linje) jf. lov om valuarvurderinger.

5.2 Markedskommentar

Den generelle tendens for erhvervsejendomme er fortsat og generelt list stigende priser og en tendens til en faldende mængde af handler. At mængden af handler er faldende, kan bedst forklares med:

- #1 at udbuddet af attraktive ejendomme er generelt faldende, (hvilket også er en medvirkende årsag til de stigende priser), og
- #2 meget lave renter, og
- #3 Blackstone-indgrebet.

For boligudlejningsejendomme (dvs. ejendomme der købes og anvendes til udlejning til beboelse. Bemærk at der kan også være erhvervslejemål indeholdt i sådanne ejendomme) gælder at afkastprocenterne varierer utrolig meget i København.

Ejendomme der handles med et meget lavt (1.års) afkastniveau må således være et udtryk for at ejendommen på en eller anden vis har et potentiale der kan realiseres.

Et ellers støt stigende marked, har været mærket af en vis usikkerhed i løbet af år 2019-2020, især på boligudlejningsejendommene, omkring hvad investorerne kunne regne med, i form af et kommende lovindgreb. Dette indgreb er sket nu, og eftersom de nye regler er målrettet ejendomme, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, må forventningen være en øget interesse fra investorernes side for alternative typer af ejendomme, herunder bl.a. andelsboligforeninger under opløsning. Sådanne ejendomme er omfattet visse undtagelser, der gør dem mere attraktive at opkøbe, end private udlejningsejendomme. Om dette ligefrem skulle presse prisen på disse op fremadrettet, er bestemt et muligt scenarie, men dette må fremtiden vise.

Lovindgrebet betyder også at der er forskel på prisdannelsen på store og små ejendommen, dels fordi mængden af købere ikke er den samme på store ejendomme, men også fordi forudsætningerne for værdiansættelsen er forandret.

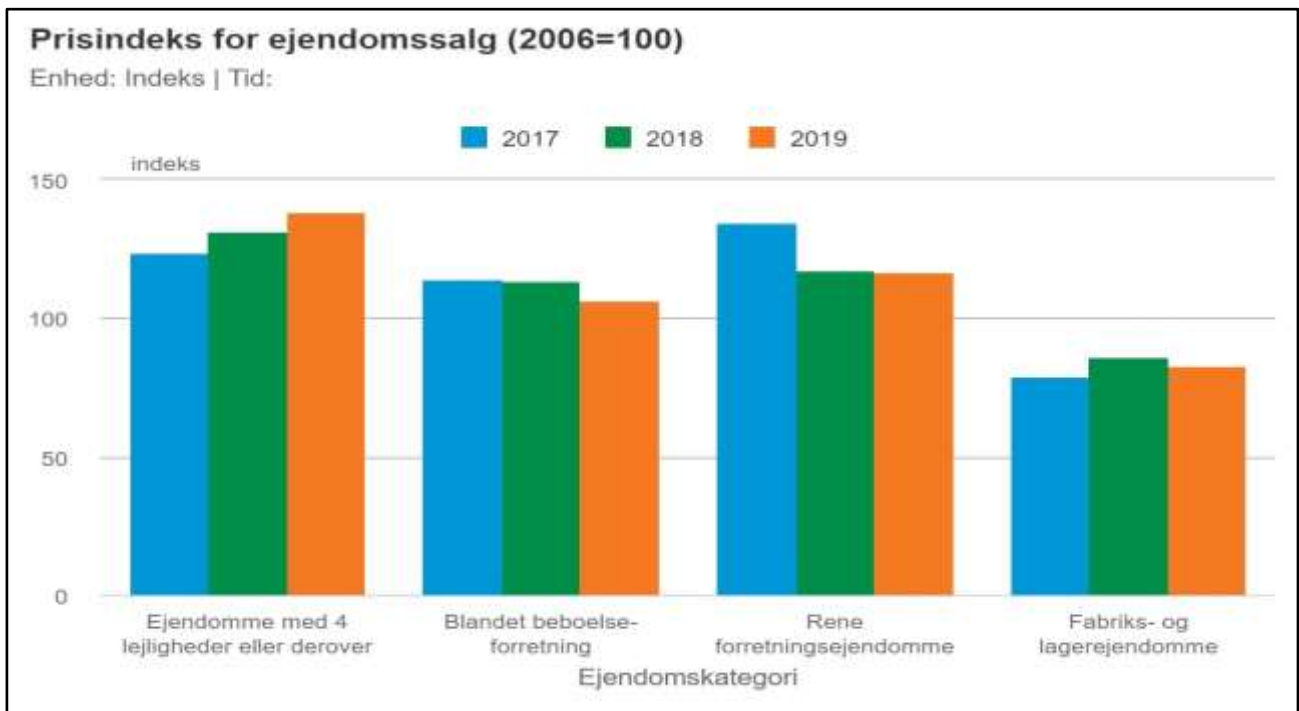
Der er fortsat en væsentlig interesse fra danske investorer herunder ikke mindst pensionskasser og fonde, men der er også en stor interesse fra udenlandske investorer.

Ejendomme med en stor andel af erhverv trækker typisk prisen op, opgjort på kvm.pris, men til gengæld også med et større krav til afkastet. Bestemmende herfor er primært beliggenheden, og de steder hvor der kan opnås høje udlejningspriser til butiks-anvendelse og samtidig med en lav genudlejnings risiko vil erhvervslejemålene samlet set trække priserne op, men det omvendte også kan være tilfældet.

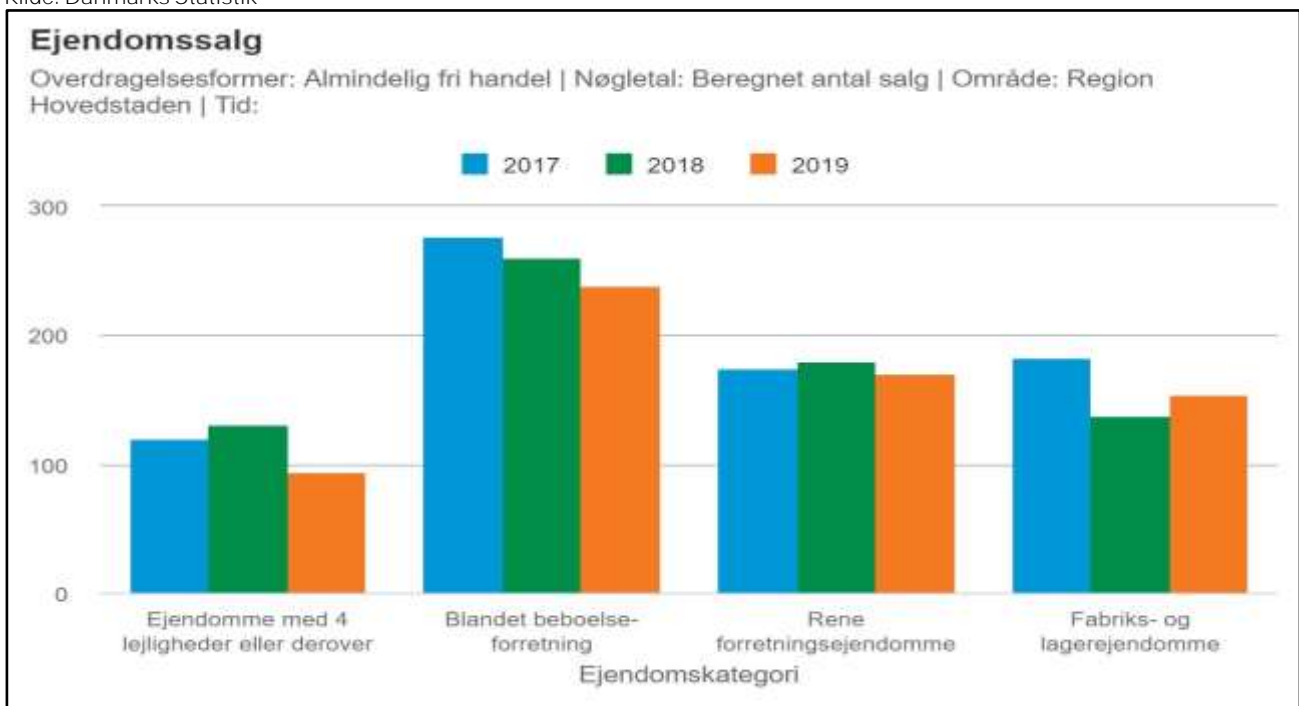
Den store tilflytning af nyere borgere til København over de seneste år har ligeledes afstedkommet en stor boligefterspørgsel. Dette har samtidig medført at lejeniveauerne har været stigende, hvilket skaber en god ramme for optimering af driften med deraf minimal genudlejnings-risiko og stigende lejeindtjening i både ældre-og nyere boligudlejnings-ejendomme.

Beliggenhedsmæssigt er det derfor stadig City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der har investor-ernes interesse, men manglende udbud har også gjort, at interessen for boliginvesteringsejendomme er blevet markant, i områderne uden for dette, f.eks. Vanløse, Brønshøj, Virum, Charlottenlund m.fl.

Sidst men ikke mindst bør det nævnes at Corona-udbruddet i år 2020 naturligvis har skabt en vis usikkerhed om forventninger bl.a. konjunkturer og fremtidigt renteniveau mv., men det er ikke vores oplevelse at dette har haft nogen væsentlig betydning på markedet for boliginvesteringsejendomme, hvor Blackstone-problematikken i langt højere grad har været genstand for investorernes opmærksomhed.



Kilde: Danmarks Statistik



Kilde: Danmarks Statistik

5.3 Lov om Ændring af Boligreguleringsloven, Lov om Leje samt Andelsboligloven

D.01.07.2020 trådte Lov om Ændring af Boligreguleringsloven, Lov om Leje samt Andelsboligloven (måske bedre kendt som 'Blackstone-Lovindgrebet') i kraft. Lovindgrebet er udtænkt for at vanskeliggøre kortsigtet spekulation i handel med bolig-udlejningsejendomme, hvilket vil sige at lovindgrebet ikke direkte har sigt på valuarvurderinger, men lovindgrebet stiller nogle krav til bl.a. renoveringer, energimærker samt ikke mindst grundlaget for værdiansættelsen, når man handler fast ejendom, hvilket også har en betydning for valuarvurderinger. Hurtigt fortalt har lovgivningen følgende hovedområder (de mest relevante i forhold til valuarvurderinger forklares her):

5.3.1 Karensperioden.

Med den nye lov følger, at køberen af en bolig-investeringsejendom kan blive pålagt en karensperiode på indtil 5 år, før denne kan opkræve den noget mere attraktive leje i form af det lejedes værdi. Imidlertid fremgår der også en undtagelse til denne regel, der gør at dersom andelsbolig-foreninger skulle ønske at opløses i forbindelse med et salg, er disse fritaget for denne karensperiode. Dermed er denne del af lovindgrebet ikke så aktuel for valuarvurderinger, men det bemærkes samtidig at set fra en investors side medfører dette, at andelsboligforeninger er langt mere attraktive at opkøbe, end almindelige boligudlejningsejendomme, idet investor her undgår denne karensperiode.

5.3.2 Tillæg for fremtidige forbedringer

Af betænkningen til lovforslaget fremgår muligheden at andelsbolig-foreninger fremadrettet skal have adgang til at kunne tillægge værdien af forbedringer udført efter valuarrapportens udarbejdelse (fremtidige forbedringer). Dette forslag var faktisk allerede tænkt ind i den DCF-model som STAD Valuar bruger, og den vil fremadrettet være mere tydeliggjort. I rapportens pkt. 4.5 indgår fremtidige indbetalinger til ejendommen, dersom andelsforeningen kan bevise eller sandsynliggøre at der vil komme en indbetaling, typisk til at modvirke en større fremtidig renoveringsudgift. Når disse fremtidige udgifter over tid bliver til fortid, vil de blive slettet i DCF-budgettet, men i stedet blive indregnet i indtægtsgrundlaget for omkostningsbestemt leje/det lejedes værdi, i det omfang de giver mening.

5.3.3 Energimærker

Før lovindgrebet kunne man kun opkræve det lejedes værdi på en ejendom, hvis denne havde et energimærke på niveau D eller bedre, dvs. ejendommens energiforhold skulle forbedres først, før det – set fra investors side – ville give mening or at få adgang til den mere attraktive leje via forbedrede lejemål.

Før lovindgrebet indeholdt vejledningen til valuarvurderingen desuden en antagelse om at denne udgift var antaget afholdt, hvis vurderingen i DCF-budgetperioden anvendte den dobbelte udgift i forhold til hvad Boligreguleringsloven beskriver, for at opnå gennemgrivende renoverede lejemål. Med det nye lovindgreb skal udgiften til at forbedre ejendommens energimærke skal medregnes.

Før lovindgrebet var reglen som nævnt herover at ejendommen først skulle have energimærke D (nu: C) før der kunne renoveres på lejlighederne, for at opnå det lejedes værdi, eller alternativt at ejeren udfører 430 kr. pr.kvm (bolig), eller at ejendommens energimærke bliver løftet med mindst 2 niveauer.

Analogt med vejledningen til udarbejdelse af valuarvurderinger anvendes det dobbelte af dette tal, som den udgift der skal indregnes, det vil sige der indregnes udgift til renovering af ejendommen fremgår i rapportens pkt. 2.9

5.3.4 'Lejebremse'

For ejendomsinvestorer kommer der en række skærpede krav til at en udlejer skal bevise nødvendigheden af at et givent lejemål bør renoveres, hvilket i praksis ikke tolkes som relevant for valuarvurderinger. Men udover dette tilføres Huslejeankenævnet betydelige muligheder for at begrænse værdien af begrebet 'Det lejedes Værdi'. blandt andet udgår ordet **væsentligt** i BRL §5,2 1.pkt (*formuleringen er nu... ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi..*), hvilket er en begrænsning i det mulige lejeniveau, der kan opnås.

5.4 Referenceejendomme – Valuarens aktindsigt.

Lov om Valuarvurderinger §3 samt 3 pkt.d) præciserer at for at kunne udarbejde en valuar vurderingsrapport skal den en vurderingsansvarlig leve op til det flg.:

- a) *Har uddannelsen Diplom i Vurdering*
- b) *Har mindst 2 års praktisk erfaring med vurdering af boligudlejningsejendomme*
- c) *Er dækket af en ansvarsforsikring med en minimumsdækningssum på 5 mio. kr. pr. krav.*
- d) *Har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme*

Stad Erhverv er en erhvervsejendomsmæglervirksomhed, der selv arbejder aktivt inden for både køb, salg og rådgivning i forbindelse med handel med boligudlejningsejendomme, og opfylder derfor alle de ovennævnte krav. Alle vurderingsansvarlige i STAD Valur er enten valuarer (hvilket også er fyldestgørende i henhold til lovens krav), diplomvaluarer eller i gang med uddannelsen heraf.

Kravet i pkt. d) fremhæves. Det bemærkes at dette punkt opfyldes kun, hvis vurderingsmanden selv, eller personer som vurderingsmanden har et samarbejde med, rent faktisk køber eller sælger sådanne ejendomme, og dermed oplever selve forhandlingen.

Kravet om aktindsigt kan ikke tolkes overholdt, ved blot at gengive nogle handler, vurderingsmanden ikke selv har haft en indsigt i.

Frem til d. 30/6 2020 (dvs. før Blackstone-indgrebet) offentliggjorde STAD Erhverv en liste med referenceejendomme vi har aktuel markedsindsigt i, i selve rapporten. Vi er imidlertid bekendt med, at der findes andre vurderingshuse, som gengiver listen udarbejdet af os, i deres egen vurderingsrapport, for dermed at få det til at se ud som om at disse vurderingshuse overholder lovkravet om indgående kendskab. Dette misbrug vil vi ikke lægge navn til, og derfor har vi desværre set os nødsaget til at denne liste må udgå fra rapporten.

Referencelisten findes selvfølgelig fortsat, og kan udleveres andelsforeningens administrator samt revisor, på anmodning herom. Den kan desværre ikke længere udleveres til andelsforeningens bestyrelse, idet vi må konstatere at vilkåret nævnt i denne rapport's pkt. 5.4 ikke bliver respekteret af enkelte andelsboligforeninger.

5.5 Sagens dokumenter

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

- Vedtægter	
- Energimærke dateret	30.09.2016
- Forsikringsoversigt, år	2020
- Beboer/lejerliste, år	-
- Tilstandsrapport dateret	0
- Vedligeholdelsesplan, udløb år	2028
- Årsrapport dateret (udløb)	30.06.2020
- Referat af ord.generalforsamling d.	26.10.2020

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

- Tingbogsattest dateret	21.05.2021
- BBR-ejermeddelelse dateret	21.05.2021
- Ejendomsdatarapport dateret	21.05.2021
- Forureningsattest dateret	21.05.2021
- Oplysning om vejforhold	21.05.2021
- Offentlig vurdering, år	2019
- Skatter og Afgifter	2020
- 15. alm. Vurdering	
- Oplysninger om handelspriser på referenceejlejligheder ('den fri lejlighed'), boliga.dk	
- Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk	
- Oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond vdr. §18-saldi mv.	

KAPITEL 6 MÆGLERERKLÆRING

6.1 Mæglererklæring

For at en valuarvurdering kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger, skal vurderingen i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b være foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Kravene er specificeret ved bekendtgørelse i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 15, ligesom bekendtgørelsen indeholder nærmere regler om vurderingsmåden mv.

Undertegnede valuar erklærer, at jeg lever op til kravene til valuarer, og at nærværende valuarvurdering er gennemført i overensstemmelse med de anførte regler, således at vurderingen lovligt kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger i den vurderede ejendom.

6.2 Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i 1 eksemplar til rekvirenten.

6.3 Habilitet

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.

6.4 Copyright

Nærværende vurderingsrapport kan alene udleveres til andelsforeningens bestyrelse samt øvrige medlemmer, andelsforeningens revisor og andelsforeningens administrator.

Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, den kan ikke anvendes til andre formål end som angivet i vurderingsformålet (rapportens pkt.2.1) og den må ikke gengives, hverken helt eller i uddrag, uden vurderingsmandens skriftlige samtykke.

6.5 Underskrift

København den 30.06.2021.



Emil Ellekilde
Vurderingschef
Ejendomsmægler MDE, Diplomvaluar, Valuar, HD(F)



Beinta Julianna Magnussen
Ejendomsmægler MDE, Vurderingsmægler

6.6 Stad Erhverv/STAD Valuar

Stad Erhverv er en erhvervsmæglervirksomhed beliggende i København, der selv arbejder aktivt inden for både køb, salg og rådgivning i forbindelse med alle typer af erhvervsejendomme, herunder også boligudlejningsejendomme.

STAD Valuar er et datterselskab til STAD Erhverv, der udover at assistere STAD Erhverv, foretager en lang række af konsulentopgaver, herunder valuarvurderinger. Vi hjælper således ca.500 andelsforeninger om året med at udarbejde en valuarrapport, og valuarvurderer andelsboligforeningers ejendomme, til en samlet værdi af ca. 34 milliarder kroner.

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

Navnet er måske nyt, men vi har faktisk eksisteret i 10 år, under navnet Erhvervsmægler København, hvor vi tidligere har indgået i et kæde-samarbejde. STAD Erhverv/Valuar varetager alle typer af vurderingsforretninger, der falder ind under en erhvervsmæglervirksomheds normale opgaver, herunder selvfølgelig valuarvurderinger af andelsboligforeninger, markedsljevurderinger, vurderinger til brug for årsregnskaber, Due Diligence, og rådgivningsopgaver mv. Samlet udfører vi ca.600 vurderingsopgaver årligt.



Beinta Magnussen

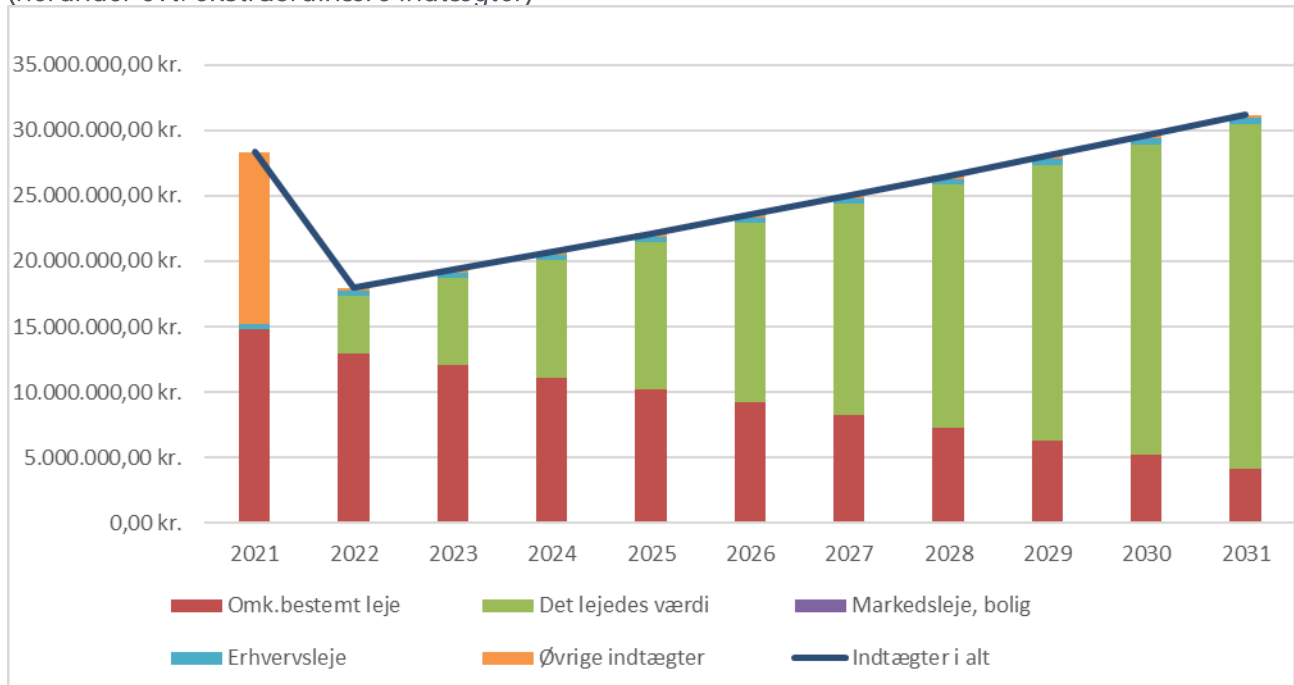
Emil Ellekilde

Sofie Hvenegaard

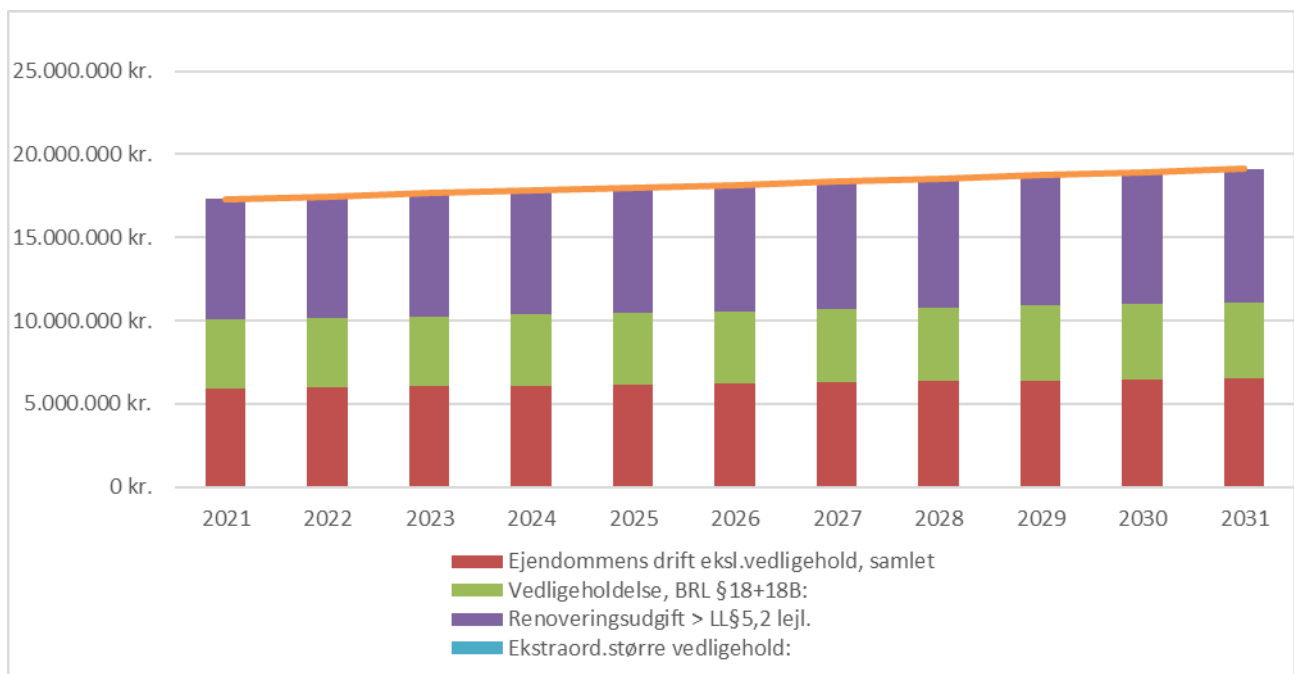
Philip Andersen

KAPITEL 7 BILAG

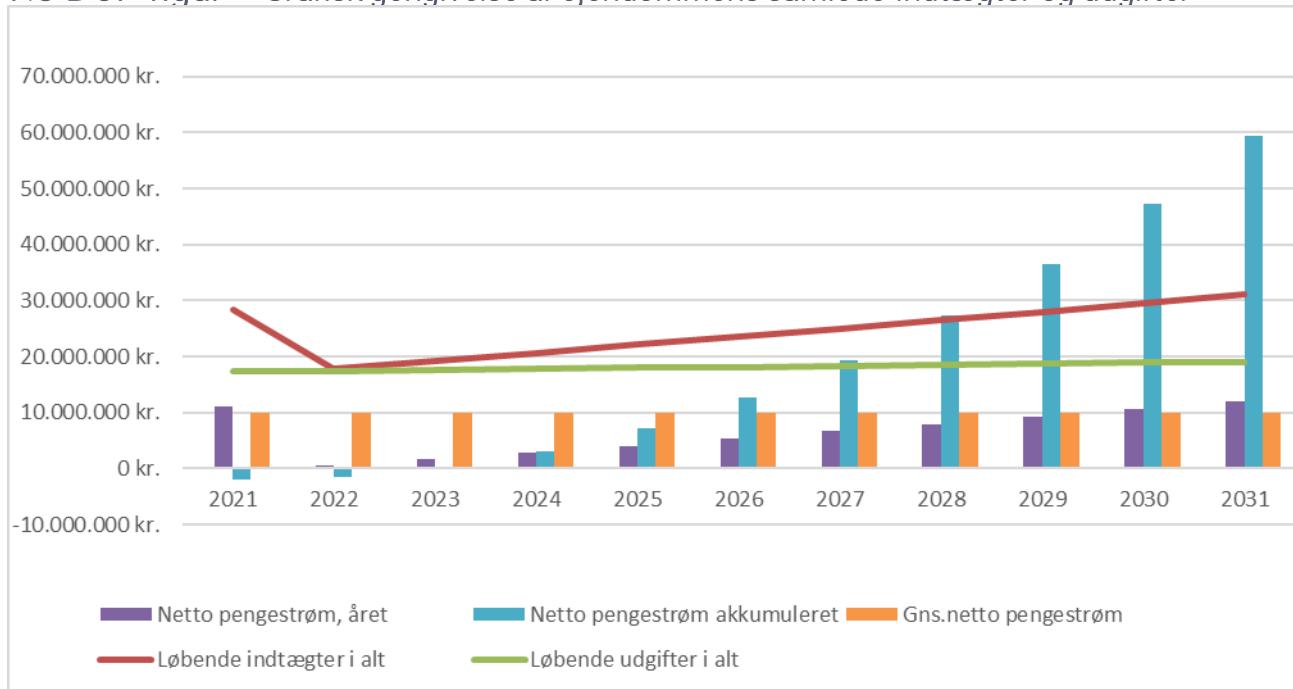
7.1 .DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraordinære indtægter)



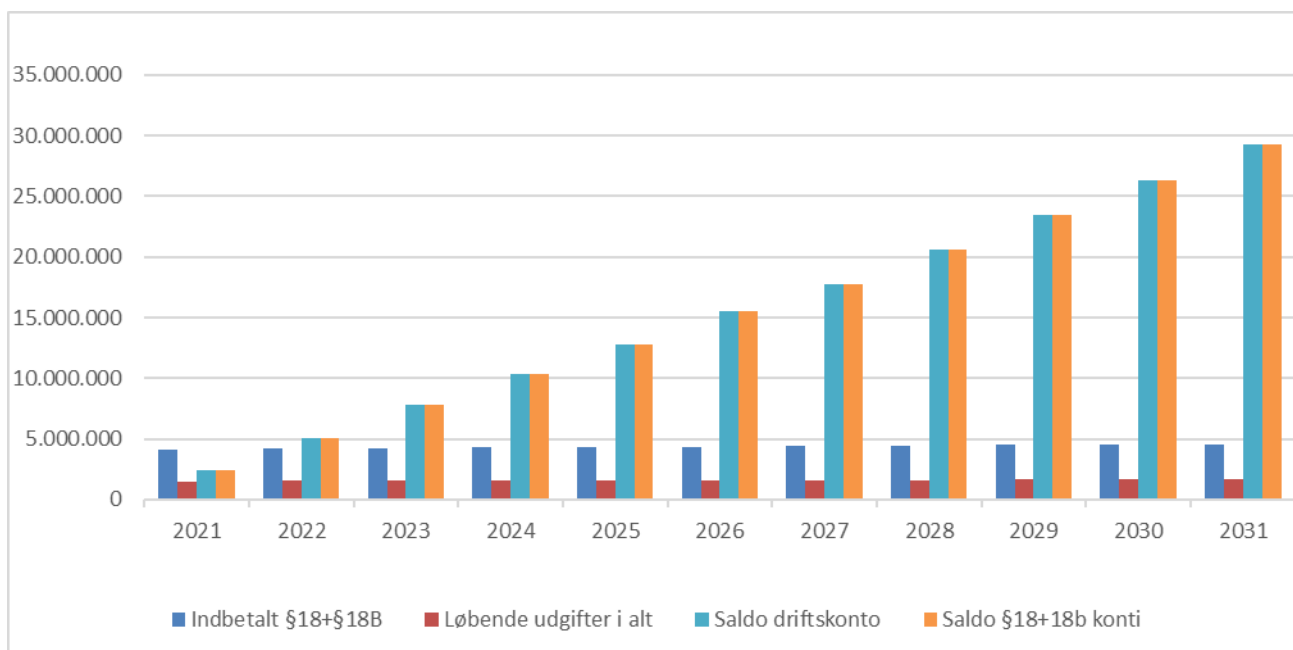
7.2 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter)



7.3 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens samlede indtægter og udgifter



7.4 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens cash-flow på drifts/vedligeholdskonto (se rapportens pkt. 3.7)



7.5 Angivelse af lejeindtægt på boliger

Lejeindtægt på ejendommens boliger ved starten af DCF-budgetperiode (den frie lejlighed - se i pkt. 4.2 - er ikke fraregnet i nærværende opgørelse).

Adresse		Antal vær.	Antal kvm.	Eget tolet	Omk.leje kr./kvm./år		Lejedes værdi kr./kvm./år	
					630,50	1.360,00	Leje pr.år	Leje pr.md.
Præstelængen 2	st. tv	3	71	Ja	44.766	3.730	96.560	8.047
Præstelængen 2	st. th	3	71	Ja	44.766	3.730	96.560	8.047
Præstelængen 2	1. tv	3	71	Ja	44.766	3.730	96.560	8.047
Præstelængen 2	1. th	3	71	Ja	44.766	3.730	96.560	8.047
Præstelængen 2	2. tv	3	71	Ja	44.766	3.730	96.560	8.047
Præstelængen 2	2. th	3	71	Ja	44.766	3.730	96.560	8.047
Præstelængen 2	3. tv	3	71	Ja	44.766	3.730	96.560	8.047
Præstelængen 2	3. th	2	71	Ja	44.766	3.730	96.560	8.047
Præstelængen 2	4. tv	3	71	Ja	44.766	3.730	96.560	8.047
Præstelængen 2	4. th	3	71	Ja	44.766	3.730	96.560	8.047
Præstelængen 4	st. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 4	st. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 4	1. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 4	1. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 4	2. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 4	2. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 4	3	4	112	Ja	70.617	5.885	152.320	12.693
Præstelængen 4	4	4	112	Ja	70.617	5.885	152.320	12.693
Præstelængen 6	st. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 6	st. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 6	1. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 6	1. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 6	2. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 6	2. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 6	3. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 6	3. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 6	4. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 6	4. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 8	st. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 8	st. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 8	1. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 8	2. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 8	2. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 8	3. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 8	3. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 8	4. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 8	4. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 10	st.	3	112	Ja	70.617	5.885	152.320	12.693
Præstelængen 10	1. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 10	1. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 10	2. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 10	2. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 10	3. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 10	3. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 10	4. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 10	4. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 12	st. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 12	1	4	112	Ja	70.617	5.885	152.320	12.693
Præstelængen 12	2. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 12	2. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 12	3. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 12	3. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 12	4. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 12	4. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347

Adresse		Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr./kvm./år		Lejedes værdi kr./kvm./år	
					630,50	1.360,00	Leje pr.år	Leje pr.md.
Præstelængen 14	st. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 14	st. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 14	1. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 14	1. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 14	2. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 14	2. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 14	3. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 14	3. th	1	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 14	4. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Birkedommervej 58	st. tv	2	55	Ja	34.678	2.890	74.800	6.233
Birkedommervej 58	st. th	2	55	Ja	34.678	2.890	74.800	6.233
Birkedommervej 58	1. tv	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 58	1. th	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 58	2. tv	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 58	2. th	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 58	3. tv	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 58	3. th	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 58	4. tv	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 58	4. th	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 60	st. tv	2	55	Ja	34.678	2.890	74.800	6.233
Birkedommervej 60	st. th	2	55	Ja	34.678	2.890	74.800	6.233
Birkedommervej 60	1. tv	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 60	1. th	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 60	2. tv	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 60	2. th	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 60	4. tv	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 60	4. th	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 62	st. tv	2	55	Ja	34.678	2.890	74.800	6.233
Birkedommervej 62	st. th	2	55	Ja	34.678	2.890	74.800	6.233
Birkedommervej 62	1. tv	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 62	1. th	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 62	2. tv	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 62	2. th	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 62	3	6	122	Ja	76.922	6.410	165.920	13.827
Birkedommervej 62	4	7	122	Ja	76.922	6.410	165.920	13.827
Birkedommervej 64	st. tv	2	55	Ja	34.678	2.890	74.800	6.233
Birkedommervej 64	st. th	2	55	Ja	34.678	2.890	74.800	6.233
Birkedommervej 64	1. tv	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 64	1. th	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 64	2. tv	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 64	3. tv	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 64	3. th	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 64	4. tv	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Birkedommervej 64	4. th	3	61	Ja	38.461	3.205	82.960	6.913
Degnestavnen 1	st. th	2	62	Ja	39.091	3.258	84.320	7.027
Degnestavnen 1	1. tv	5	141	Ja	88.901	7.408	191.760	15.980
Degnestavnen 1	1. th	2	62	Ja	39.091	3.258	84.320	7.027
Degnestavnen 1	2. tv	3	78	Ja	49.179	4.098	106.080	8.840
Degnestavnen 1	2. th	2	62	Ja	39.091	3.258	84.320	7.027
Degnestavnen 1	3. tv	3	78	Ja	49.179	4.098	106.080	8.840
Degnestavnen 1	3. th	2	62	Ja	39.091	3.258	84.320	7.027
Degnestavnen 1	4. tv	3	78	Ja	49.179	4.098	106.080	8.840
Degnestavnen 1	4. th	2	62	Ja	39.091	3.258	84.320	7.027
Degnestavnen 3	st. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 3	st. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 3	1. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 3	1. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 3	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 3	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 3	3. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 3	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 5	st. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120

Adresse		Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr./kvm./år		Lejedes værdi kr./kvm./år	
					630,50	1.360,00	Leje pr.år	Leje pr.md.
Degnestavnen 5	st. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 5	1. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 5	1. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 5	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 5	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 5	3. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 5	3. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 5	4. tv	3	108	Ja	68.094	5.675	146.880	12.240
Degnestavnen 5	4. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 7	st. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 7	st. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 7	1	5	108	Ja	68.094	5.675	146.880	12.240
Degnestavnen 7	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 7	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 7	3. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 7	3. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 7	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 7	4. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 9	st. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 9	st. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 9	1	4	108	Ja	68.094	5.675	146.880	12.240
Degnestavnen 9	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 9	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 9	3. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 9	3. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 9	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 9	4. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 11	st. tv	3	64	Ja	40.352	3.363	87.040	7.253
Degnestavnen 11	1. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 11	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 11	2. th	4	108	Ja	68.094	5.675	146.880	12.240
Degnestavnen 11	3. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 11	3. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 11	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 11	4. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 13	st.	3	64	Ja	40.352	3.363	87.040	7.253
Degnestavnen 13	1. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 13	1. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 13	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 13	3	4	108	Ja	68.094	5.675	146.880	12.240
Degnestavnen 13	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 13	4. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 15	st. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 15	st. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 15	1. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 15	1. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 15	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 15	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 15	3. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 15	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 15	4. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 17	1	4	108	Ja	68.094	5.675	146.880	12.240
Degnestavnen 17	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 17	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 17	3. tv	4	108	Ja	68.094	5.675	146.880	12.240
Degnestavnen 17	3. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 17	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Birkedommervej 56	st.	2	58	Ja	36.569	3.047	78.880	6.573
Birkedommervej 56	1	2	58	Ja	36.569	3.047	78.880	6.573
Birkedommervej 56	2. tv	2	58	Ja	36.569	3.047	78.880	6.573
Birkedommervej 56	2. th	2	63	Ja	39.722	3.310	85.680	7.140
Birkedommervej 56	3. tv	2	58	Ja	36.569	3.047	78.880	6.573

Adresse		Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr./kvm./år		Lejedes værdi kr./kvm./år	
					630,50	1.360,00	Leje pr.år	Leje pr.md.
Birkedommervej 56	3. th	2	63	Ja	39.722	3.310	85.680	7.140
Birkedommervej 56	4. tv	2	58	Ja	36.569	3.047	78.880	6.573
Birkedommervej 56	4. th	2	63	Ja	39.722	3.310	85.680	7.140
Degnestavnen 19	1. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 19	1. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 19	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 19	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 19	3. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 19	3. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 19	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 19	4. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 21	st. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 21	1	4	108	Ja	68.094	5.675	146.880	12.240
Degnestavnen 21	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 21	3. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 21	3. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 21	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 21	4. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 23	st.	3	64	Ja	40.352	3.363	87.040	7.253
Degnestavnen 23	1. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 23	1. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 23	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 23	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 23	3. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 23	3. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 23	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 23	4. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 25	st.	2	44	Ja	27.742	2.312	59.840	4.987
Degnestavnen 25	1. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 25	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 25	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 25	3. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 25	3. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 25	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 25	4. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 27	st. tv	3	75	Ja	47.288	3.941	102.000	8.500
Degnestavnen 27	st. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 27	1. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 27	1. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 27	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 27	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 27	3. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 27	3. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 27	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 27	4. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 29	1. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 29	1. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 29	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 29	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 29	3	5	108	Ja	68.094	5.675	146.880	12.240
Degnestavnen 29	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 29	4. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 31	st. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 31	st. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 31	1	4	108	Ja	68.094	5.675	146.880	12.240
Degnestavnen 31	2. tv	4	108	Ja	68.094	5.675	146.880	12.240
Degnestavnen 31	3. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 31	3. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 31	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 33	st. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Skoleholdervej 33	st. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 33	1. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347

Adresse		Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr./kvm./år		Lejedes værdi kr./kvm./år	
					630,50	1.360,00	Leje pr.år	Leje pr.md.
Skoleholdervej 33	1. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 33	2. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Skoleholdervej 33	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 33	3	4	110	Ja	69.356	5.780	149.600	12.467
Skoleholdervej 33	4	4	110	Ja	69.356	5.780	149.600	12.467
Degnestavnen 33	st. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 33	st. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 33	1. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 33	1. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 33	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 33	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 33	3. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 33	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 33	4. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 35	st. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 35	st. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 35	1. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 35	1. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 35	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 35	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 35	3. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 35	3. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 35	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 35	4. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Degnestavnen 37	st. tv	2	63	Ja	39.722	3.310	85.680	7.140
Degnestavnen 37	st. th	3	79	Ja	49.810	4.151	107.440	8.953
Degnestavnen 37	1. tv	2	63	Ja	39.722	3.310	85.680	7.140
Degnestavnen 37	1. th	3	79	Ja	49.810	4.151	107.440	8.953
Degnestavnen 37	2. th	3	79	Ja	49.810	4.151	107.440	8.953
Degnestavnen 37	3. tv	2	63	Ja	39.722	3.310	85.680	7.140
Degnestavnen 37	3. th	3	79	Ja	49.810	4.151	107.440	8.953
Degnestavnen 37	4. tv	2	63	Ja	39.722	3.310	85.680	7.140
Degnestavnen 37	4. th	3	79	Ja	49.810	4.151	107.440	8.953
Præstelængen 16	1	4	112	Ja	70.617	5.885	152.320	12.693
Præstelængen 16	2. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 16	2. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 16	3. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 16	3. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 16	4	4	112	Ja	70.617	5.885	152.320	12.693
Præstelængen 18	st.	3	112	Ja	70.617	5.885	152.320	12.693
Præstelængen 18	1. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 18	1. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 18	2. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 18	2. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 18	3. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 18	4. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 18	4. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 20	st. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 20	st. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 20	1. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 20	1. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 20	2. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 20	2. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 20	3. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 20	3. th	4	112	Ja	70.617	5.885	152.320	12.693
Præstelængen 20	4. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 20	4. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 22	st. tv	4	112	Ja	70.617	5.885	152.320	12.693
Præstelængen 22	1. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 22	1. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 22	2. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 22	3. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347

Adresse		Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr/kvm./år 630,50		Lejedes værdi kr./kvm./år 1.360,00	
					Leje pr.år	Leje pr.md.	Leje pr.år	Leje pr.md.
Præstelængen 22	3. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 22	4. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 22	4. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 24	st. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 24	st. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 24	1. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 24	1. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 24	2. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 24	2. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 24	3. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 24	3. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 24	4. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 24	4. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 26	st. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 26	st. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 26	1. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 26	2. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 26	2. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 26	3	4	112	Ja	70.617	5.885	152.320	12.693
Præstelængen 26	4. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 26	4. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 28	st. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 28	st. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 28	1. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 28	1. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 28	2	4	112	Ja	70.617	5.885	152.320	12.693
Præstelængen 28	3. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 28	3. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 28	4. tv	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 28	4. th	2	56	Ja	35.308	2.942	76.160	6.347
Præstelængen 30	st. th	2	58	Ja	36.569	3.047	78.880	6.573
Præstelængen 30	1. tv	2	58	Ja	36.569	3.047	78.880	6.573
Præstelængen 30	1. th	2	58	Ja	36.569	3.047	78.880	6.573
Præstelængen 30	2. th	5	109	Ja	68.725	5.727	148.240	12.353
Præstelængen 30	3	4	109	Ja	68.725	5.727	148.240	12.353
Præstelængen 30	4	3	109	Ja	68.725	5.727	148.240	12.353
Præstelængen 32	st. tv	3	76	Ja	47.918	3.993	103.360	8.613
Præstelængen 32	st. th	3	75	Ja	47.288	3.941	102.000	8.500
Præstelængen 32	1. tv	3	76	Ja	47.918	3.993	103.360	8.613
Præstelængen 32	1. th	3	75	Ja	47.288	3.941	102.000	8.500
Præstelængen 32	2. tv	3	76	Ja	47.918	3.993	103.360	8.613
Præstelængen 32	2. th	3	75	Ja	47.288	3.941	102.000	8.500
Præstelængen 32	3. tv	3	76	Ja	47.918	3.993	103.360	8.613
Præstelængen 32	3. th	3	75	Ja	47.288	3.941	102.000	8.500
Præstelængen 32	4. tv	3	76	Ja	47.918	3.993	103.360	8.613
Præstelængen 32	4. th	3	75	Ja	47.288	3.941	102.000	8.500
Skoleholdervej 35	st. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 35	st. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 35	1. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 35	1. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 35	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 35	2. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 35	3. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 35	3. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 35	4. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 35	4. th	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 37	st. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 37	st. th	2	58	Ja	36.569	3.047	78.880	6.573
Skoleholdervej 37	1. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 37	1. th	2	58	Ja	36.569	3.047	78.880	6.573
Skoleholdervej 37	2. tv	2	54	Ja	34.047	2.837	73.440	6.120
Skoleholdervej 37	2. th	2	58	Ja	36.569	3.047	78.880	6.573
I alt (alle lejligheder)			23.955		15.103.737	1.258.645	32.578.800	2.714.900