

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 1010037



ANDELSBOLIGFORENINGEN
BOLIGFORENINGEN BISPEGÅRDEN

EJENDOMMEN BELIGGENDE
Borups Allé 22, 2200 København N

VALUARVURDERET TIL
Kr. 435.800.000 ved 4,15% afkast (DCF-model), svarende til 20.034 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	435.800.000 kr.	Omk.bestemt leje, år 1	736,88 kr/kvm.
Svarende til	20.034 kr/kvm	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1	170,45 kr/kvm.
Offentlig vurdering	333.000.000 kr.	Det lejedes værdi, år 1	1.405,00 kr/kvm.
Værdi af 'den frie lejlighed'	3.100.000 kr.	Markedsleje, bolig, år 1	- kr/kvm.
		Markedsleje, erhverv, år 1	283,94 kr/kvm.
		Øvrige indtægter, år 1	202.385,00 kr.
Afkast		Lejeindtægt opgørelse (slutår)	
Ved (DCF) afkastrente*	4,15% %	Omk.bestemt leje, år 15	847,03 kr/kvm.
Svarende til 1.års afkastrente	1,19% %	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 15	197,89 kr/kvm.
Modelforudsætninger for renovering af lejemål (BRL5,2)		Det lejedes værdi, år 15	1615,01 kr/kvm.
Antal boliger med omk.bestemt leje, år 1	249 boliger	Markedsleje, bolig, år 15	- kr/kvm.
Areal, boliger med omk.bestemt leje, år 1	20.954 kvm.	Markedsleje, erhverv, år 15	326,38 kr/kvm.
Årligt areal til modernisering	1.391 kvm.	Øvrige indtægter, år 15	232.636,34 kr.
Årslajeindtægt på renov.lejlighed	1.029.376 kr.	Brutto-Netto (år 1)	
Fradrag ved tomgangsleje	256.337 kr.	Bruttoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	15.809.470 kr.
DCF-Modelforudsætninger		Driftsomkostninger, år 1	10.593.431 kr.
DCF-Budgetperiode	15 år	Nettoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	5.216.039 kr.
Årlig moderniseringsfrekvens for omk.lejl.	6,67% %	Brutto-Netto (slutår)	
Anvendt udgift til modernisering***	2.271 kr/kvm	Bruttoleje, år 15	35.669.268 kr.
Årlig udgift til renovering, år 1	6.320.042 kr.	Driftsomkostninger, år 15****	40.142.071 kr.
Der indregnes 3 mdr tomgangsleje ved renovering af boligerne.		Nettoleje, år 15	-4.472.803 kr.

* =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
Frederikssundsvej 23, 2400 Kbh NV	27.04.2021	45.700.000	1938	1.388	367	26.040
Nørrebrogade 247, 2200 Kbh N	16.04.2021	50.800.000	1896	1.548	456	25.349
Hørsholmsgade 30, 2200 Kbh N	21.10.2020	36.500.000	1900	1.347	183	23.856
Gravervænget 1, 2400 Kbh NV	19.04.2018	490.000.000	1933	23.272	0	21.055

(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. **31.12.2021**.

I det en af valuarrapporten 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

BOLIGFORENINGEN BISPEGÅRDEN
V/Bestyrelsen
CVR 63409812

2.5 Adkomsthaver

BOLIGFORENINGEN BISPEGÅRDEN
V/Bestyrelsen
CVR 63409812

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. 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. Denne antagelse om binding til §18 (B), medfører også muligheden af at en negativ §18 konto kan opstå, idet den nye ejer af ejendommen over en periode vel kunne beholde en del af denne indbetaling, og dette scenarie er også indeholdt i modellen (det vil i så fald fremgå i rapportens pkt. 4.5, samt DCF-modellen i rapportens pkt. 4.7)

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.

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:

Ejendommen har:	Udgift, der medregnes:
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

Borups Allé 22, 2200 København N

3.1.2 Anvendelse

Etageejendom til helårsbeboelse med delvist erhverv.

3.1.3 Offentlig vurdering

Vurderingsår	2020
Offentlig vurdering, kr.	333.000.000
Heraf grundværdi, kr.	47.881.000

3.1.4 Tingbogsattest

Tingbogsattest dateret	28.10.2021
Matrikel nr.	4878
Ejerlav	Udenbys Klædebo Kvarter, København
Tinglyst areal, kvm.	10.561
Heraf vej, kvm,	0

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	101-62740
Ejendom opført år	1921
Antal etager	5
Antal boliger	249
Antal erhverv	9
Antal indgange/opgange	28
Bebygget areal. Kvm.	4.018
Samlet bygningsareal, kvm.	21.425
Samlet tagetageareal, kvm	1.207
Samlet kælderareal, kvm	4.018
Samlet boligareal, kvm.	20.954
Samlet erhvervsareal kvm.	799
Bolig bebyggelsesprocent	198%
Tag, type	Tegl
Varmekilde	Fjernvarme/blokvarme

3.1.6 Save-værdi

Ejendommensbevarings/frednings karakter

3

3.2 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 04.11.2021.

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

Ejendommen er en Etageejendom til helårsbeboelse med delvist erhverv.

Ved besigtigelsen blev ejendommenes 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	Humblebækgade 27, st.	Adresse	Skotterupgade 4, 4.tv
Vær	6	Vær	3
Antal kvm.	138	Antal kvm.	99
Termovinduer	Ja	Termovinduer	Ja
Altan Ja/nej	Nej	Altan Ja/nej	Nej
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.	Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.
Nemt at genudleje ja/nej	Ja	Nemt at genudleje ja/nej	Ja

Adresse	Stefansgade 67, st. th
Vær	2
Antal kvm.	58
Termovinduer	Ja
Altan Ja/nej	Fransk altan
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.
Nemt at genudleje ja/nej	Ja

3.4 Beskrivelse af ejendom

Andelsboligforening stiftet år 1926 boende i etageejendom, beliggende på Nørrebro, tæt på Frederiksberg, opført år 1921, med murstens/pudset facade samt tegltag. Ejendommen er i 5 etager (eksl. kælder og loftsetage), og består af i alt 249 boliger i størrelsen 57-166 kvm., alle med eget køkken og bad.

Desuden finder der på ejendommen 9 erhvervsenheder, dækkende over et par butikker, kontor til andelsforeningens eget brug samt vaskeri.

Foran ejendommen findes fortov samt parkeringspladser, bag ejendommen finder man et aflukket gårdmiljø, med plads til cykelparkering, legeplads, rekreative arealer mv.

Ejendommens loft rummer opbevaringsrum til lejlighederne og tørrerum, kælderen anvendes til opbevaringsrum, fyrrum, fælles vaskeri og tørrerum.

Ved besigtigelsen kunne ses et igangværende altanprojekt, hvor 104 lejligheder får etableret altaner. Dette projekt er dog ikke indeholdt i nærværende værdiansættelse.

Ejendommen virker generelt fornuftigt og pænt vedligeholdt (blandt andet er vinduer løbende skiftet, badeværelser er løbende renoveret i forbindelse med salg, ca. halvdelen af alle trapper blev renoveret i år 2019), det bemærkes dog at der påtænkes et stort projekt omkring faldstammer inden for de næste 5-8 år, og at taget er det oprindelige, som det må forventes skal udskiftes inden for er overskuelig fremtid. Begge projekter er indeholdt i nærværende værdiansættelse. NB. Bemærk dog den fremtidige betydning heraf, i denne rapportens pkt. 4.9.1.

3.5 Ejendommens generelle stand

Middel stand. Sædvanlig stand, og sammenlignelig med andre ejendomme i området, i samme alder. Kendte og overskuelige fremtidige vedligeholdsgaver 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	1921	Faldstammer	-
Tag	1985	Stigstreng	-
Tagpap-tag	-	Højtandslukke	-
Altaner, ikke oprindelige	-	Dræn	-
Tagterrasse	-	Forbedret varmeanlæg	1990
Vinduer, etape 1, 1988	1988	Forbedret el	1980
Vinduer, etape 2, 1996	1996	Fælles vaskekælder (forb.)	-
Vinduer, etape 3, 2003	2003	Nyt gårdmiljø	-
Facade renoveret	2013	Centralsug-anlæg i gård	-
Bagside renoveret	2013	Efterisolering/qavlisolering	-
Dørtlif.anlæg	-	Efterisolering/loft	-
Fortrætter renoveret	-	Efterisolering/kælder	2013
Bagtrætter renoveret	2019	Nye badeværelser (ikke indiv. forb)	2003
Eftermonteret elevator	-	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	-
Nye brand-døre, hoveddøre	-	Nye brand-døre, lejligheder	-

3.7 Kommende forbedringer/vedligeholdelsesomkostninger

En andelsforening vælger selv, hvor mange penge den vil afsætte/ opsøre 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 opsørede 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 opsøring – som udlejningsejendom - til fremtidigt vedligehold. Penge indbetalt til GI er således ikke en driftsomkostning i traditionel forstand, men en 'tvungen opsøring', 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 opsøring/vedligeholdsbudget, hvis den var en udlejningsejendom, ville anslået se ud som følger:

* = Løbende vedligehold er anslået jf. seneste årsrapport

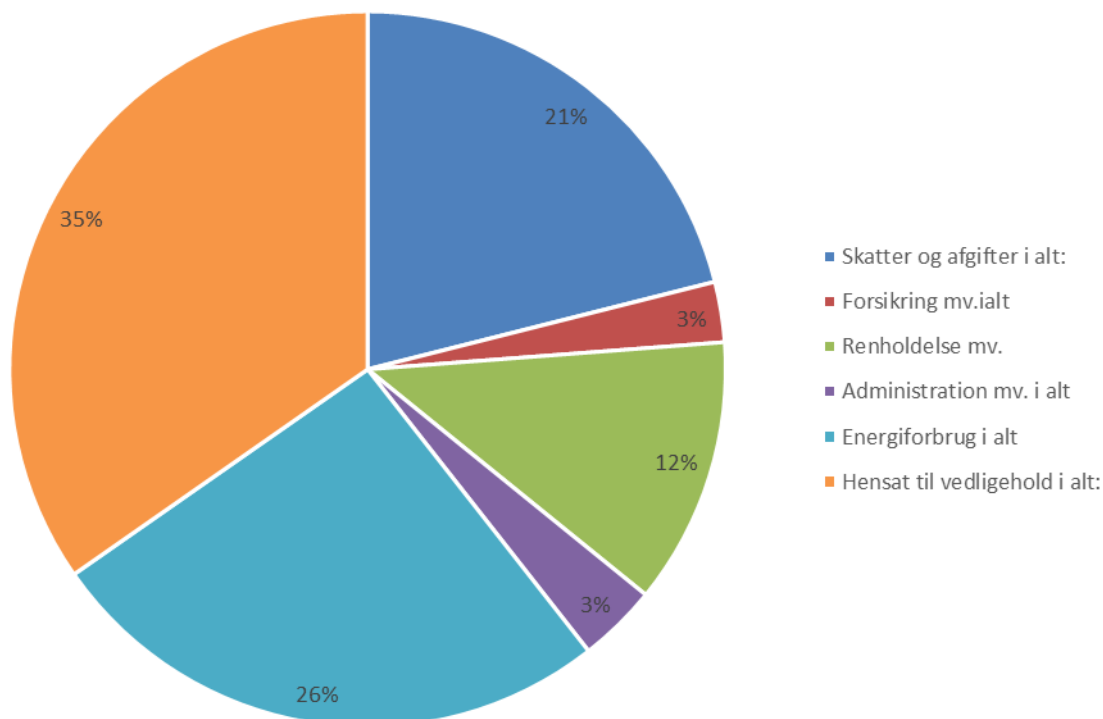
** = Påkrævet ekstra udgift der ikke kan dækkes af løbende opsøring til vedligehold, og som medregnes i DCF

3.8 Ejendommens driftsomkostninger

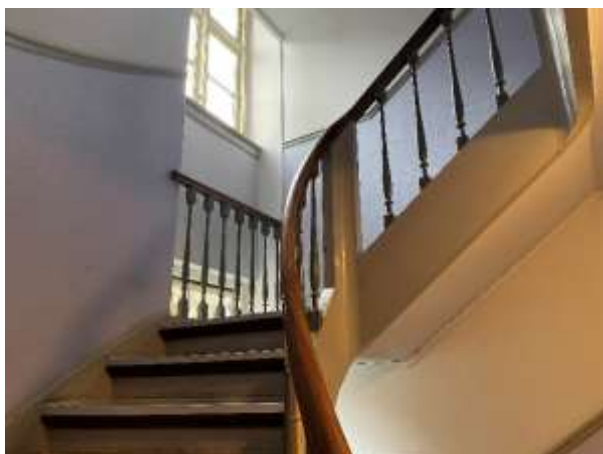
3.8.1. Opgørelse over driftsudgifter (som udlejningsejendom):

	%	Kr.		%	Kr.
Skatter og Afgifter			Forsikring mv:		
Grundskyld, dækningsafgift mv.		1.627.954	Forsikring		288.210
Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation m'		603.488	Serviceabo., elevator & øvrigt		-
Skatter og afgifter i alt:	21,06%	2.231.442	Forsikring mv.ialt	2,72%	288.210
Renholdelse mv.			Energi		
Vicevært & rengøringservice		844.653	El		128.503
Vinduespudsning & trappevask		432.918	Varmeregnskab		-
Snerydning & øvrig rengøring		-	Vandforbrug		739.199
Renholdelse mv. i alt:	12,06%	1.277.571	Øvrigt energiforbrug		1.873.809
Vedligehold			Energiforbrug i alt	25,88%	2.741.511
§18		1.914.264	Administration og øvrigt		
§18B		1.761.993	Administrator		378.440
Hensat til vedligehold i alt:	34,70%	3.676.257	Gårdlaug		-
I alt, skatter			Øvrigt		-
			Administration mv. i alt	3,57%	378.440
			I alt, skatter	100,00%	10.593.431

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
Kronborggade 24, st. tv	64	3	08.02.2021	3.120.000	48.750
Jagtvej 27, 2. tv	93	4	12.02.2021	5.100.000	54.839
Husumgade 1, 1. 4	78	3	03.02.2021	3.518.162	45.105
Bjelkes Allé 34, 4. 53	85	3	15.03.2021	4.495.000	52.882
Gns,kvm:	84,15			Gns.kr/kvm:	50.729
Gns,kvm, anvendt:	82			75% af gns.kvm:	38.046
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	3.100.000

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.

Indtægtsgrundlaget for lejeindtægterne på ejendommen fordeler sig som følger:

Boliger	Antal	Kvm.	Erhverv	Antal	Kvm.
Den frie lejlighed - se pkt. 4,2	1	82	Butikker/kontor/erhvervslokaler	9	799
Boliger omfattet af omk.leje, år 1	248	20.872			
Boliger omfattet af det lejedes værdi, år 1	0	0			
Boliger omfattet af markedsleje for boliger, år 1	0	0			
Boliger i alt	249	20.954	Erhverv i alt	9	799
Andel af samlet areal, boliger		96,33%	Andel af areal, erhverv		3,67%

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	249	Antal kvm. bolig:	20.954		
Antal erhvervslejl.	9	Antal kvm. erhverv	799		
Antal lejligheder i alt	258	Antal kvm i alt:	21.753		
		Boligprocent:	96,33%		
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG					
Skatter og afgifter					
Grundskyld	1.627.954 kr.	Energi mv.		Renholdelse mv.	
Dækningsafgift	- kr.	El	128503 kr.	Vicevært	844.653 kr.
Kommunalt renhold af fortove	- kr.	Varmeregnskab	- kr.	Rengøringservice	- kr.
Rottebekæmpelse	9.398 kr.	Vandforbrug	739199 kr.	Vinduespudsning	- kr.
Renovation	594.090 kr.	Øvrigt energiforbrug	1873809 kr.	Graffitirens	- kr.
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.	Udgifter til energi i alt	2.741.511 kr.	Glatførebekæmpelse	- kr.
I alt	2.231.442 kr.	Øvrige udgifter		Trappevask	432.918 kr.
Forsikring og abonnementer		Administration	378440 kr.	Snerydning	- kr.
Forsikring	288210 kr.	Gårdlaug	- kr.	Øvrig renhold	- kr.
Serviceabonnement, elevator	- kr.	Diverse	- kr.	Renholdelse mv. i alt	1.277.571 kr.
Øvrigt	- kr.	Øvrige udgifter i alt	378.440 kr.		
Forsikringer /abo. i alt	288.210 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	609.084 kr.	Postkasser	21.539 kr.	Dørtlf.anlæg	- kr.
Henlæggelser til fornyelser jf. BRL§9,7	326.295 kr.	Tag	1.589.900 kr.	Faldstammer mv.	- kr.
§ 18	1.914.264 kr.	Tagpap-tag	- kr.	Stigstreng	- kr.
§ 18b	1.761.993 kr.	Tagterrasse	- kr.	Forbedret el	172.250 kr.
Afkast/henlægg/renoveringer i alt	4.611.636 kr.	Altaner, ikke oprindelige	- kr.	Forbedret varmeanlæg	198.738 kr.
Installationstillæg	Ydelsestillæg	Nye brand-døre, hoveddøre	- kr.	Højt vandslukke	- kr.
Varmeanlæg	535.994 kr.	Nye brand-døre, lejligheder	- kr.	Dræn	- kr.
Køleskabe	89.640 kr.	Eftermonteret elevator	- kr.	Nyt gårdmiljø	- kr.
Komfur	119.520 kr.	Efterisolering/gavlisolering	- kr.	Centralsug-anlæg i gård	- kr.
Porttlf. med mikrofon	30.960 kr.	Efterisolering/loft	- kr.	Fælles vaskekælder (for	- kr.
Antenneanlæg	16.683 kr.	Efterisolering/kælder	72.300 kr.	Vinduer, etape 1, 1988	237.900 kr.
Elevator	- kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	858.000 kr.	Vinduer, etape 2, 1996	271.180 kr.
Installationstillæg i alt	792.797 kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, etape 3, 2003	286.000 kr.
		Forbedringstillæg i alt			3.707.806 kr.
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET					
Skatter og Afgifter	2.231.442 kr.	Alle udgifter samlet	16.029.413 kr.		
Forsikringer /abonnementer	288210 kr.	Boligprocent	96,33 %		
Renholdelse mv.	1.277.571 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	15.440.644 kr.		
Energi mv.	2.741.511 kr.				
Øvrige udgifter	378.440 kr.	Omk.leje eksl.forbedringer kr.pr.k	566,43 kr.		
Afkast/henlæggelser	4.611.636 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	170,45 kr.		
Installationer	792.797 kr.				
Forbedringstillæg	3.707.806 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	736,88 kr.		
Alle udgifter samlet	16.029.413 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 ikke at være muligt at etablere selvstændige tagboliger i det eksisterende loftsareal (pga. loftshøjde, adgang til flugtveje, adgang til lofts-/kælderrum mv.), men det antages dog at være muligt at en del af loftsarealet kan frasælges som supplerende værelser, til lejlighederne umiddelbart tilstødende loftsrummet. Dette forhold indregnet i værdiansættelsen med en skønnet andel af loftsarealet ganget med 10% 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.
4.018	25	1.005	5.073	5.095.691
Afrundet:				5.100.000

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

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	Værdi af evt. negativ §18B	Nutidsværdi af fremtidig indtægt
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-
2026	-	-	-	-
2027	-	-	1.761.993	1.325.529
2028	-	-	1.761.993	1.272.712
2029	-	-	1.761.993	1.221.999
2030	-	-	1.761.993	1.173.306
2031	-	-	1.761.993	1.126.554
2032	-	-	1.761.993	1.081.665
2033	-	-	1.049.574	618.647
2034	-	-	-	-
2035	-	-	1.761.993	957.448
Indeholdt i DCF, i alt		0	13.383.525	Nutidsværdi: 8.777.860

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	435.804.429 kr.	Afrundet til	435.800.000 kr.
Ved afkastværdi v.1.års leje:	1,19 %	Svarende til	20.034 kr/kvm.
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	4,15 %		
INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (indtægt uden fri bolig)	20.872 kvm.	736,88 kr./kvm.	15.380.219 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	799 kvm.	283,94 kr./kvm.	226.866 kr.
Øvrige, løbende indtægter (garage, antenne mv.)			202.385 kr.
Lejeindtægt i alt (bruttoleje)			15.809.470 kr.
DRIFTSUDGIFTER I ALT (jf.årsrapport samt normal for omk. bestemt leje)			
Skatter og afgifter:			2.231.442 kr.
Forsikringer:			288.210 kr.
Renholdelse mv.:			1.277.571 kr.
Administration:			378.440 kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			2.741.511 kr.
Øvrigt (gårdlaug mv)			0 kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			3.676.257 kr.
Driftsudgifter i alt			10.593.431 kr.
LEJEINDTLÆGTER FRATRUKKET DRIFTSUDGIFTER			
(nettoleje)			5.216.039 kr.
VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADrag			
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,19%	Afkast v.DCF: 4,15%	436.847.010 kr.
EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADrag			
Potentiale for evt. frasalg af loftsareal, grundstykke mv.			5.100.000 kr.
Tillæg for værdi af fri bolig:	82 kvm.	38.046 kr/kvm.	3.100.000 kr.
Nutidsværdi af evt.ekstraordinære indbetalinger			0 kr.
Nutidsværdi af evt. negativ §18B			8.777.860 kr.
Evt. fradrag for energimærke			-18.020.440 kr.
VURDERINGSSUM SAMLET, EFTER TILLÆG/FRADrag			
(afrundet)		VURDERINGSSUM:	435.800.000 kr.
Svarende til kr/kvm			
(afrundet)			20.034 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,	1.391 kvm.	736,88 kr./kvm., i 3 mdr.	256.337 kr.

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.
0,94%	551.492.437	25.352
1,09%	475.734.883	21.870
1,14%	454.897.065	20.912
1,19%	435.800.000	20.034
1,24%	418.246.547	19.227
1,29%	402.045.513	18.482
1,44%	360.174.051	16.557

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
7,50%	16.995.180	535.108.512	24.599
5,00%	16.599.944	502.007.151	23.078
2,50%	16.204.707	468.905.790	21.556
100,00%	15.809.470	435.800.000	20.034
-2,50%	15.414.233	402.703.068	18.513
-5,00%	15.018.997	369.601.707	16.991
-7,50%	14.623.760	336.500.346	15.469

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.
3,65%	547.095.979	25.150
3,90%	503.708.418	23.156
4,05%	454.418.052	20.890
4,15%	435.800.000	20.034
4,25%	416.995.913	19.170
4,40%	391.964.132	18.019
4,65%	355.067.054	16.323

DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	16.719.618	500.827.963	23.023
+5,00%	16.330.790	479.153.452	22.027
+2,50%	15.941.961	457.478.941	21.031
100,00%	15.809.470	435.800.000	20.034
-2,50%	15.164.305	414.129.918	19.038
-5,00%	14.775.476	392.455.407	18.041
-7,50%	14.386.648	370.780.895	17.045

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.			Ekstraordinær Indtægt	Ekstraordinær udgift	Samlet ekstraordinær
År	Værdi	Kr/kvm	(Se rapportens pkt. 4.5)	(Se rapportens pkt. 3.10)	Indtægt/udgift
2021	435.185.783	20.006	-	-	-
2022	432.374.086	19.877	-	-610.000	-610.000
2023	429.856.933	19.761	-	-	-
2024	426.647.065	19.613	-	-	-
2025	423.209.406	19.455	-	-	-
2026	419.612.075	19.290	-	-	-
2027	415.594.988	19.105	-	-32.800.000	-32.800.000
2028	444.188.431	20.420	-	-	-
2029	441.775.199	20.309	-	-	-
2030	439.177.230	20.189	-	-	-
2031	436.383.037	20.061	-	-	-
2032	433.380.487	19.923	-	-	-
2033	430.156.768	19.775	-	-	-
2034	426.698.351	19.616	-	-	-
2035	423.072.820	19.449	-	-40.000.000	-40.000.000
I alt:			0	-73.410.000	-73.410.000

KAPITEL 5 VURDERINGSGRUNDLAG

5.1 Valg af DCF-model/budgetperiode

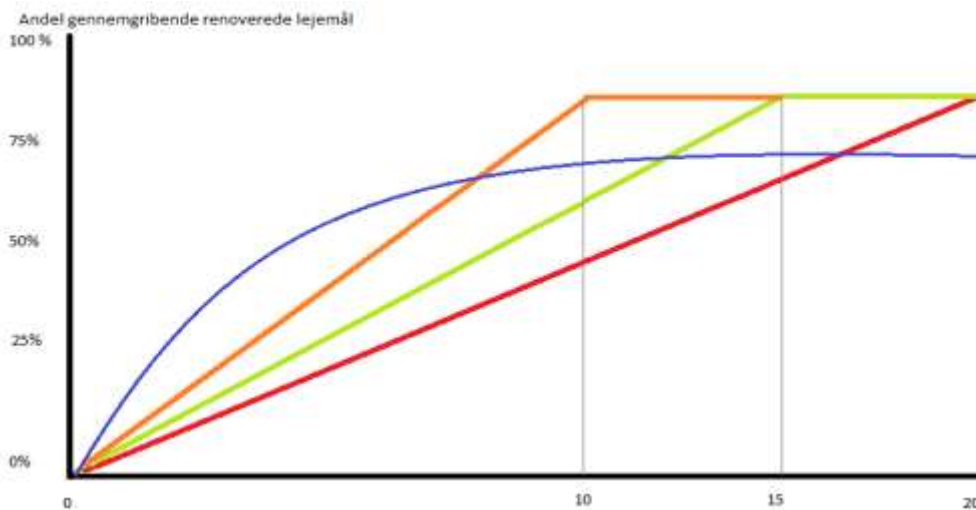
Med Lov om valuarvurderinger og kravet om brugen af en DCF-model, bliver det samtidig muligt at synliggøre den væsentligste årsag til at bolig investeringsejendomme i det hele taget handles, nemlig: Potentialitet på ejendommen!

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.

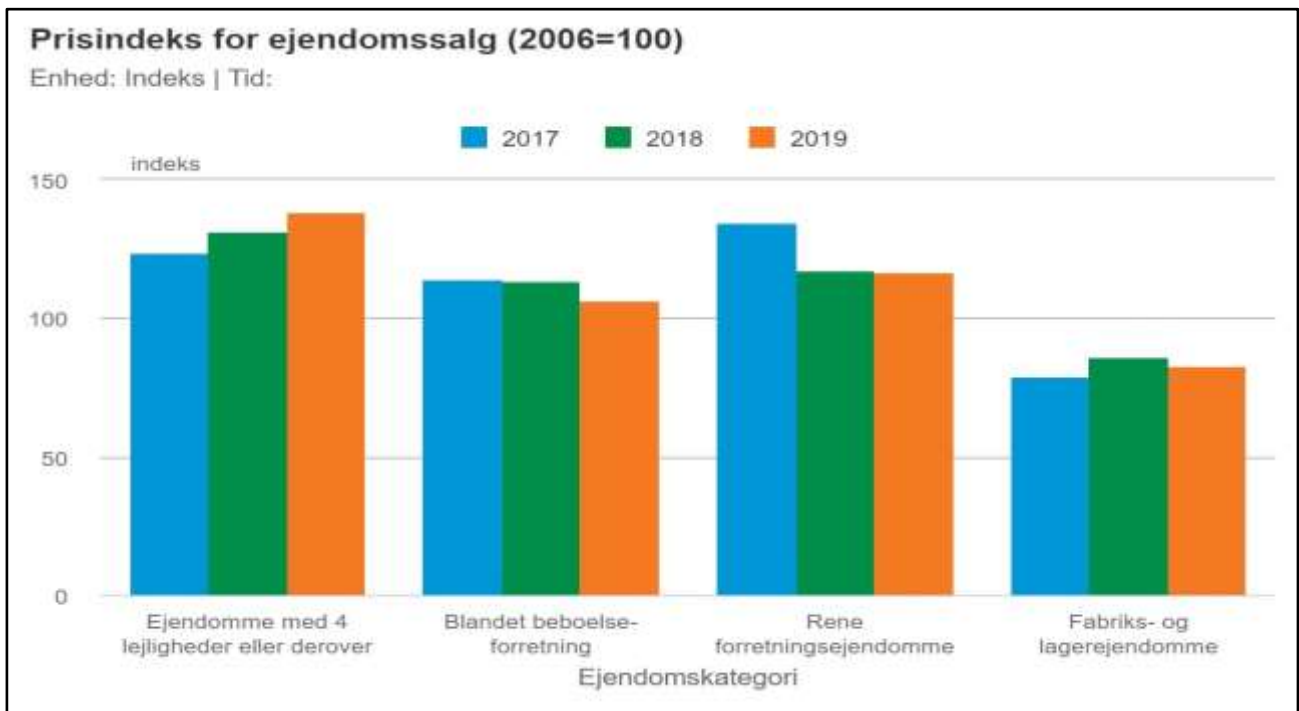
Der er fortsat en væsentlig interesse fra danske investorer herunder ikke mindst pensionskasser og fonde, men der er også en stor interesse fra udenlandske investorer.

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.

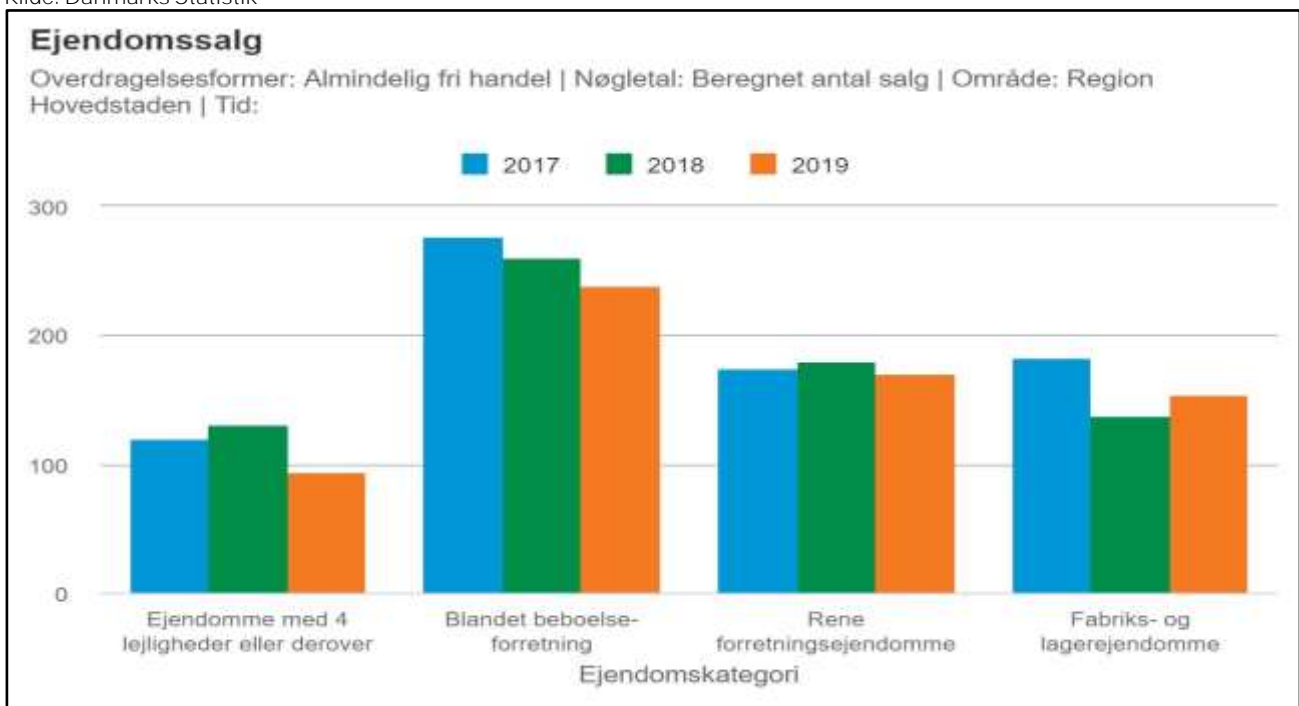
Den store tilflytning af nyere borgere til København over de seneste år har ligeledes afstedkommet en stor boligefterspørgsel. Dette har samtidig medført at lejeniveauerne har været stigende, hvilket skaber en god ramme for optimering af driften med deraf minimal genudlejnings-risiko og stigende lejeindtjening 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 erhvervsejendomsrådgivningsvirksomhed, 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. 6.4 ikke bliver respekteret af enkelte andelsboligforeninger.

5.5 Sagens dokumenter

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

- Vedtægter	
- Energimærke dateret	16.01.2015
- Forsikringsoversigt, år	2021
- Beboer/lejerliste, år	-
- Tilstandsrapport dateret	0
- Vedligeholdelsesplan, udløb år	2027
- Årsrapport dateret (udløb)	31.12.2020
- Referat af ord.generalforsamling d.	16.09.2021
- Referat af eks.ord.reneralforsamling d.	14.10.2021

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

- Tingbogsattest dateret	28.10.2021
- BBR-ejermeddelelse dateret	28.10.2021
- Ejendomsdatarapport dateret	28.10.2021
- Forureningsattest dateret	28.10.2021
- Oplysning om vejforhold	28.10.2021
- Offentlig vurdering, år	2020
- 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 31.12.2021.



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

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.

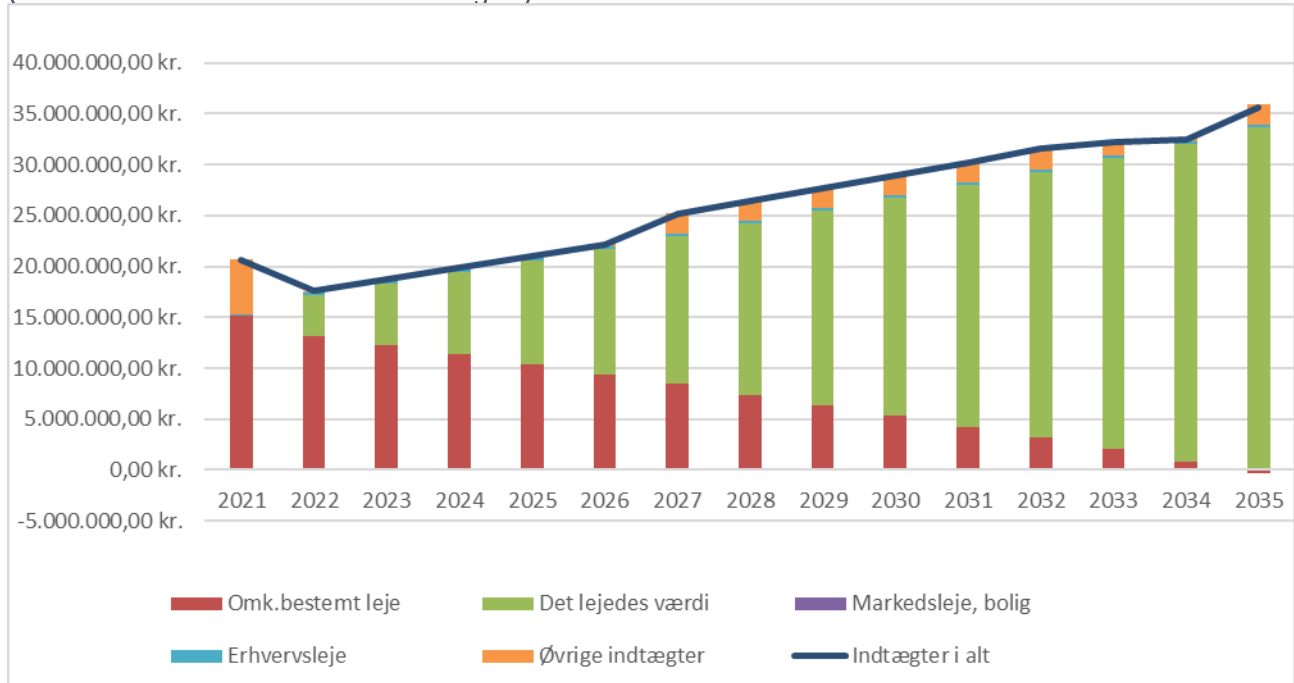
Vores markedskendskab og størstedelen af ejendommene er koncentreret omkring Indre By i København, Frederiksberg Kommune, samtligte af brokvarterene i København, Valby/Kbh SV, Vanløse/Brønshøj, samt Gentofte/Hellerup.

Navnet er måske nyt, men vi har faktisk eksisteret i over 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, markedslejevurderinger, vurderinger til brug for årsregnskaber, Due Diligence, og rådgivningsopgaver mv. Samlet udfører vi ca. 600 vurderingsopgaver årligt.

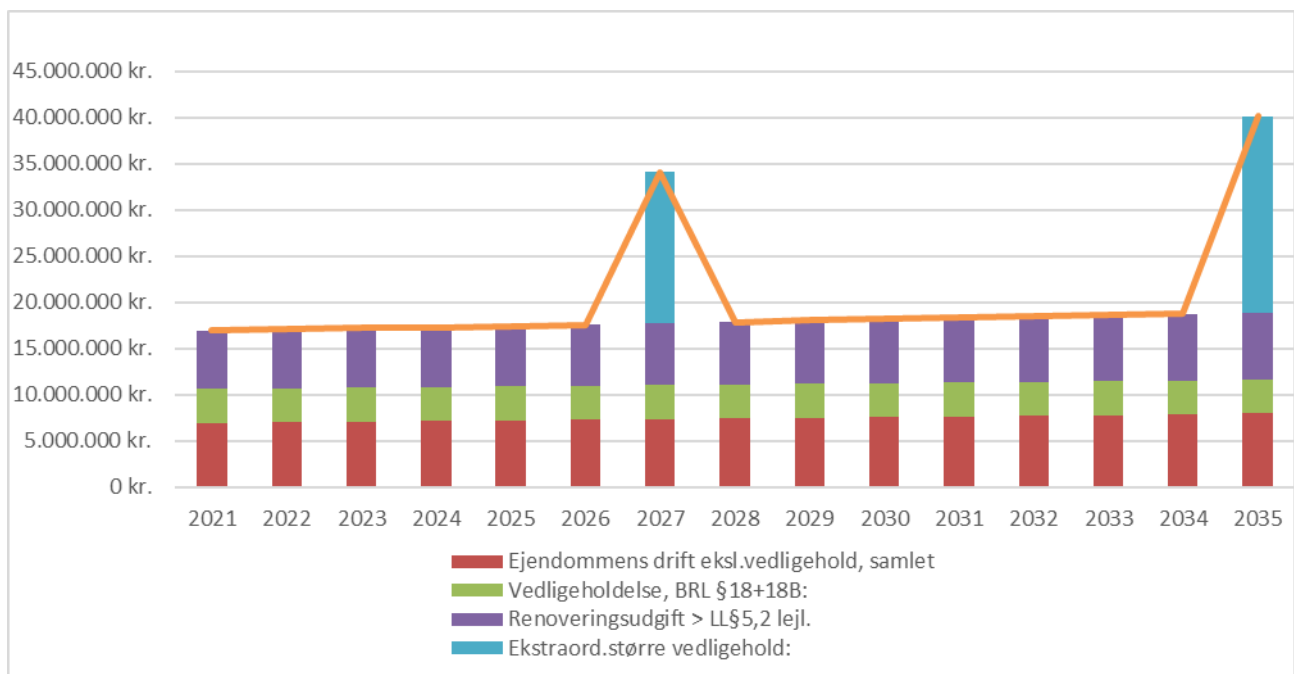


KAPITEL 7 BILAG

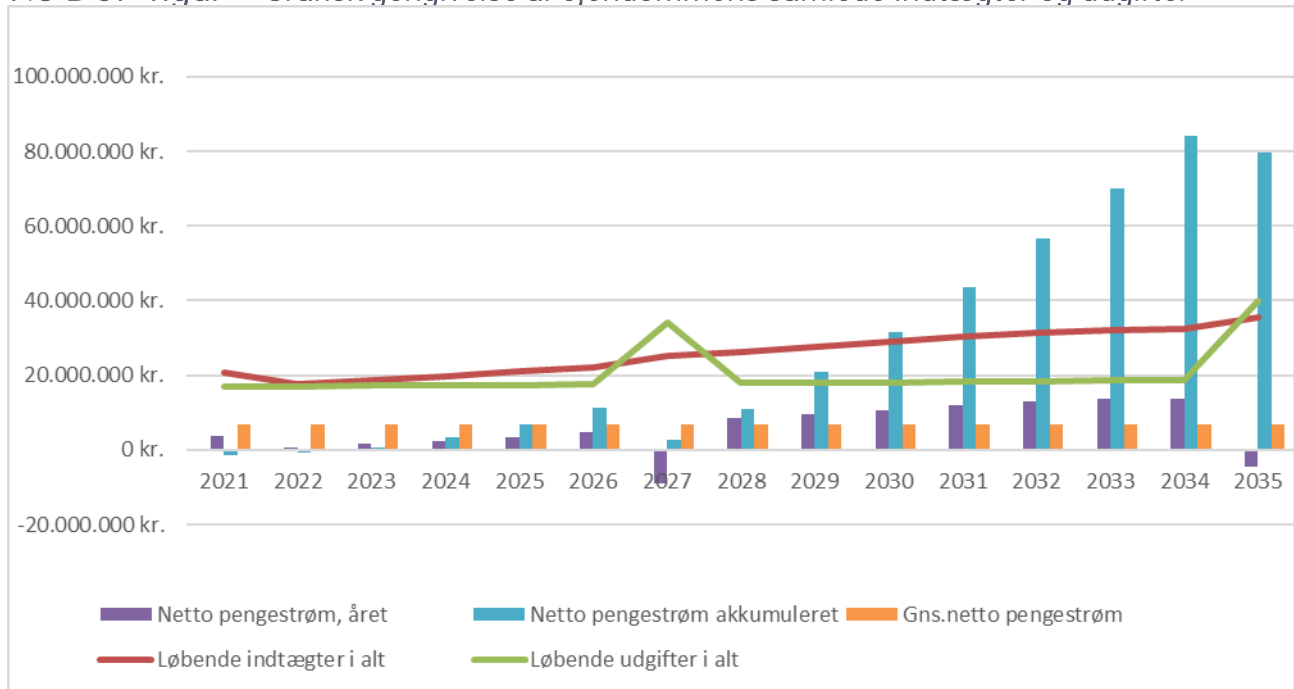
7.1 .DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraordinære indtægter)



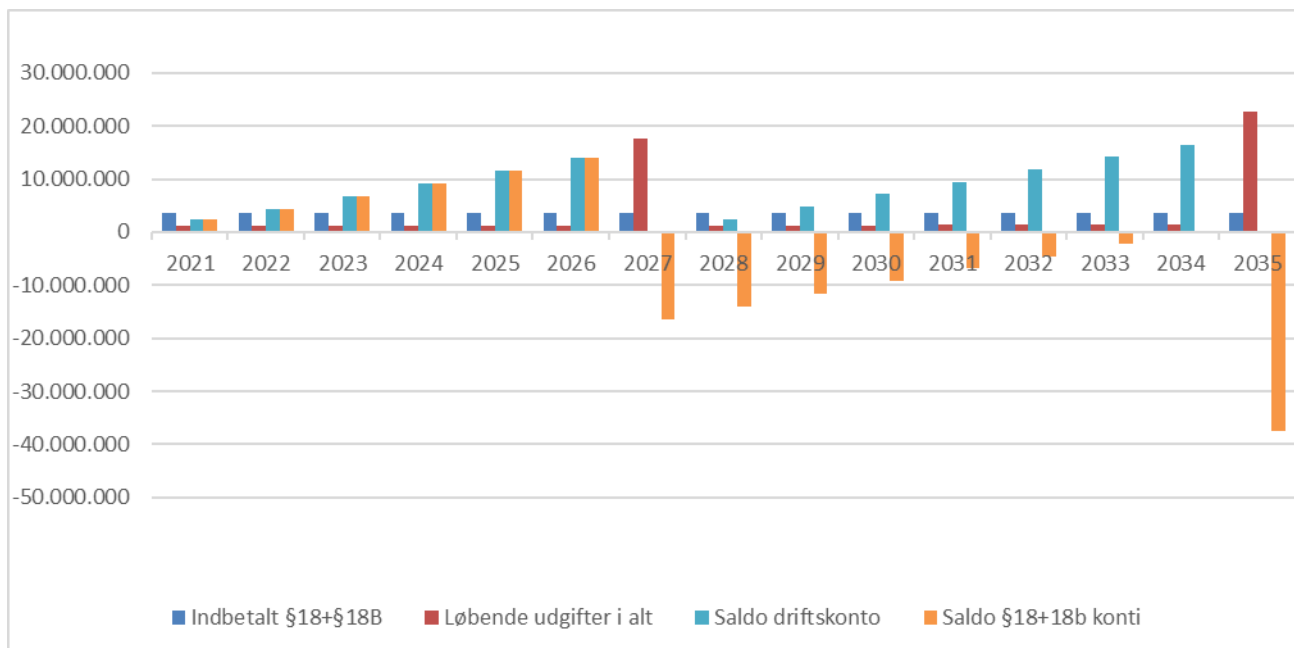
7.2 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter)



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 736,88		Lejedes værdi kr./kvm./år 1.405,00	
					Leje pr.år	Leje pr.md.	Leje pr.år	Leje pr.md.
Skotterupgade 2	st. tv	3	68	Ja	50.108	4.176	95.540	7.962
Skotterupgade 2	st. th	4	101	Ja	74.425	6.202	141.905	11.825
Skotterupgade 2	1. tv	3	68	Ja	50.108	4.176	95.540	7.962
Skotterupgade 2	1. th	4	101	Ja	74.425	6.202	141.905	11.825
Skotterupgade 2	2. tv	3	131	Ja	96.532	8.044	184.055	15.338
Skotterupgade 2	2. th	4	101	Ja	74.425	6.202	141.905	11.825
Skotterupgade 2	3. tv	3	68	Ja	50.108	4.176	95.540	7.962
Skotterupgade 2	3. th	4	101	Ja	74.425	6.202	141.905	11.825
Skotterupgade 2	4. tv	3	68	Ja	50.108	4.176	95.540	7.962
Skotterupgade 2	4. th	4	101	Ja	74.425	6.202	141.905	11.825
Skotterupgade 4	st. tv	2	73	Ja	53.792	4.483	102.565	8.547
Skotterupgade 4	st. th	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Skotterupgade 4	1. tv	3	73	Ja	53.792	4.483	102.565	8.547
Skotterupgade 4	1. th	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Skotterupgade 4	2. tv	6	146	Ja	107.585	8.965	205.130	17.094
Skotterupgade 4	3. th	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Skotterupgade 4	4. tv	3	99	Ja	72.951	6.079	139.095	11.591
Skotterupgade 4	4. th	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Skotterupgade 6	st. th	2	72	Ja	53.056	4.421	101.160	8.430
Skotterupgade 6	1. tv	4	136	Ja	100.216	8.351	191.080	15.923
Skotterupgade 6	1. th	2	72	Ja	53.056	4.421	101.160	8.430
Skotterupgade 6	2	5	140	Ja	103.164	8.597	196.700	16.392
Skotterupgade 6	3. tv	2	68	Ja	50.108	4.176	95.540	7.962
Skotterupgade 6	3. th	2	72	Ja	53.056	4.421	101.160	8.430
Skotterupgade 6	4. tv	2	68	Ja	50.108	4.176	95.540	7.962
Skotterupgade 6	4. th	2	72	Ja	53.056	4.421	101.160	8.430
Skotterupgade 8	st. tv	6	108	Ja	79.583	6.632	151.740	12.645
Skotterupgade 8	st. th	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Skotterupgade 8	1. th	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Skotterupgade 8	2. th	4	108	Ja	79.583	6.632	151.740	12.645
Skotterupgade 8	3. tv	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Skotterupgade 8	3. th	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Skotterupgade 8	4. tv	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Skotterupgade 8	4. th	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Skotterupgade 10	st. tv	3	68	Ja	50.108	4.176	95.540	7.962
Skotterupgade 10	st. th	2	68	Ja	50.108	4.176	95.540	7.962
Skotterupgade 10	1. tv	3	68	Ja	50.108	4.176	95.540	7.962
Skotterupgade 10	1. th	3	68	Ja	50.108	4.176	95.540	7.962
Skotterupgade 10	2. tv	3	68	Ja	50.108	4.176	95.540	7.962
Skotterupgade 10	2. th	5	136	Ja	100.216	8.351	191.080	15.923
Skotterupgade 10	3. tv	3	68	Ja	50.108	4.176	95.540	7.962
Skotterupgade 10	4. tv	3	131	Ja	96.532	8.044	184.055	15.338
Skotterupgade 10	4. th	6	130	Ja	95.795	7.983	182.650	15.221
Skotterupgade 12	st.	4	114	Ja	84.005	7.000	160.170	13.348
Skotterupgade 12	1. tv	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Skotterupgade 12	1. th	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Skotterupgade 12	2. tv	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Skotterupgade 12	2. th	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Skotterupgade 12	3. tv	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Skotterupgade 12	3. th	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Skotterupgade 12	4. tv	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Skotterupgade 12	4. th	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Skotterupgade 14	st. tv	4	105	Ja	77.373	6.448	147.525	12.294
Skotterupgade 14	st. th	3	80	Ja	58.951	4.913	112.400	9.367

Adresse		Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	736,88		1.405,00	
					Omk.leje kr./kvm./år Leje pr.år	Leje pr.md.	Lejedes værdi kr./kvm./år Leje pr.år	Leje pr.md.
Skotterupgade 14	1. tv	5	105	Ja	77.373	6.448	147.525	12.294
Skotterupgade 14	1. th	3	80	Ja	58.951	4.913	112.400	9.367
Skotterupgade 14	2. tv	5	105	Ja	77.373	6.448	147.525	12.294
Skotterupgade 14	2. th	3	80	Ja	58.951	4.913	112.400	9.367
Skotterupgade 14	3. tv	5	105	Ja	77.373	6.448	147.525	12.294
Skotterupgade 14	3. th	3	80	Ja	58.951	4.913	112.400	9.367
Skotterupgade 14	4. tv	5	105	Ja	77.373	6.448	147.525	12.294
Skotterupgade 14	4. th	6	152	Ja	112.006	9.334	213.560	17.797
Borups Allé 22	st.	3	112	Ja	82.531	6.878	157.360	13.113
Borups Allé 22	1. tv	2	64	Ja	47.161	3.930	89.920	7.493
Borups Allé 22	1. th	3	112	Ja	82.531	6.878	157.360	13.113
Borups Allé 22	2. tv	2	64	Ja	47.161	3.930	89.920	7.493
Borups Allé 22	2. th	3	112	Ja	82.531	6.878	157.360	13.113
Borups Allé 22	3. tv	2	64	Ja	47.161	3.930	89.920	7.493
Borups Allé 22	3. th	3	112	Ja	82.531	6.878	157.360	13.113
Borups Allé 22	4. tv	3	115	Ja	84.742	7.062	161.575	13.465
Borups Allé 22	4. th	4	165	Ja	121.586	10.132	231.825	19.319
Humlebækgade 23	st. tv	4	111	Ja	81.794	6.816	155.955	12.996
Humlebækgade 23	st. th	3	69	Ja	50.845	4.237	96.945	8.079
Humlebækgade 23	1. tv	2	86	Ja	63.372	5.281	120.830	10.069
Humlebækgade 23	1. th	3	69	Ja	50.845	4.237	96.945	8.079
Humlebækgade 23	2. tv	3	111	Ja	81.794	6.816	155.955	12.996
Humlebækgade 23	2. th	3	69	Ja	50.845	4.237	96.945	8.079
Humlebækgade 23	3. tv	3	111	Ja	81.794	6.816	155.955	12.996
Humlebækgade 23	3. th	3	69	Ja	50.845	4.237	96.945	8.079
Humlebækgade 23	4. tv	6	166	Ja	122.323	10.194	233.230	19.436
Humlebækgade 23	4. th	4	121	Ja	89.163	7.430	170.005	14.167
Borups Allé 24	st.	4	115	Ja	84.742	7.062	161.575	13.465
Borups Allé 24	1. tv	4	115	Ja	84.742	7.062	161.575	13.465
Borups Allé 24	1. th	3	88	Ja	64.846	5.404	123.640	10.303
Borups Allé 24	2. tv	4	115	Ja	84.742	7.062	161.575	13.465
Borups Allé 24	2. th	3	88	Ja	64.846	5.404	123.640	10.303
Borups Allé 24	3. tv	4	115	Ja	84.742	7.062	161.575	13.465
Borups Allé 24	3. th	3	88	Ja	64.846	5.404	123.640	10.303
Borups Allé 24	4. th	3	88	Ja	64.846	5.404	123.640	10.303
Humlebækgade 25	st. tv	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Humlebækgade 25	st. th	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Humlebækgade 25	1. tv	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Humlebækgade 25	1. th	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Humlebækgade 25	2	3	114	Ja	84.005	7.000	160.170	13.348
Humlebækgade 25	3. tv	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Humlebækgade 25	3. th	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Humlebækgade 25	4. tv	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Humlebækgade 25	4. th	5	102	Ja	75.162	6.264	143.310	11.943
Humlebækgade 27	st.	6	138	Ja	101.690	8.474	193.890	16.158
Humlebækgade 27	1. tv	3	69	Ja	50.845	4.237	96.945	8.079
Humlebækgade 27	1. th	3	69	Ja	50.845	4.237	96.945	8.079
Humlebækgade 27	2. tv	3	69	Ja	50.845	4.237	96.945	8.079
Humlebækgade 27	2. th	3	69	Ja	50.845	4.237	96.945	8.079
Humlebækgade 27	3. tv	3	69	Ja	50.845	4.237	96.945	8.079
Humlebækgade 27	3. th	3	69	Ja	50.845	4.237	96.945	8.079
Humlebækgade 27	4. tv	6	127	Ja	93.584	7.799	178.435	14.870
Humlebækgade 27	4. th	5	143	Ja	105.374	8.781	200.915	16.743
Humlebækgade 29	st. tv	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Humlebækgade 29	st. th	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Humlebækgade 29	1. tv	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Humlebækgade 29	1. th	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Humlebækgade 29	2. tv	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Humlebækgade 29	2. th	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Humlebækgade 29	3. tv	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Humlebækgade 29	3. th	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674
Humlebækgade 29	4. tv	2	57	Ja	42.002	3.500	80.085	6.674

Adresse	Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	736,88		1.405,00		
				Omk.leje kr./kvm./år	Leje pr.år	Lejedes værdi kr./kvm./år	Leje pr.md.	
Stefansgade 59	1. th	2	61	Ja	44.950	3.746	85.705	7.142
Stefansgade 59	2. tv	2	61	Ja	44.950	3.746	85.705	7.142
Stefansgade 59	3	4	112	Ja	82.531	6.878	157.360	13.113
Stefansgade 59	4. tv	4	91	Ja	67.056	5.588	127.855	10.655
Stefansgade 59	4. th	3	76	Ja	56.003	4.667	106.780	8.898
Stefansgade 61	1. tv	3	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 61	1. th	3	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 61	2. tv	4	121	Ja	89.163	7.430	170.005	14.167
Stefansgade 61	2. th	3	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 61	3. th	6	192	Ja	141.482	11.790	269.760	22.480
Stefansgade 61	4	3	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 63	st. tv	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Stefansgade 63	st. th	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Stefansgade 63	1. tv	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Stefansgade 63	1. th	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Stefansgade 63	2	4	116	Ja	85.478	7.123	162.980	13.582
Stefansgade 63	3. tv	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Stefansgade 63	4. tv	4	106	Ja	78.110	6.509	148.930	12.411
Stefansgade 63	4. th	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Stefansgade 65	st. tv	3	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 65	st. th	2	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 65	1. tv	4	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 65	1. th	2	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 65	2. tv	3	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 65	2. th	3	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 65	3. tv	6	129	Ja	95.058	7.921	181.245	15.104
Stefansgade 65	3. th	3	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 65	4. tv	2	98	Ja	72.215	6.018	137.690	11.474
Stefansgade 65	4. th	6	129	Ja	95.058	7.921	181.245	15.104
Stefansgade 67	st. tv	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Stefansgade 67	st. th	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Stefansgade 67	1	4	116	Ja	85.478	7.123	162.980	13.582
Stefansgade 67	2. tv	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Stefansgade 67	2. th	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Stefansgade 67	3. tv	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Stefansgade 67	3. th	4	129	Ja	95.058	7.921	181.245	15.104
Stefansgade 67	4. tv	5	98	Ja	72.215	6.018	137.690	11.474
Stefansgade 67	4. th	4	103	Ja	75.899	6.325	144.715	12.060
Stefansgade 69	st. tv	3	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 69	st. th	3	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 69	1	3	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 69	2. tv	3	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 69	2. th	3	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 69	3. th	3	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 69	4. tv	3	71	Ja	52.319	4.360	99.755	8.313
Stefansgade 69	4. th	6	124	Ja	91.373	7.614	174.220	14.518
Stefansgade 71	st. tv	2	59	Ja	43.476	3.623	82.895	6.908
Stefansgade 71	st. th	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Stefansgade 71	1. tv	5	130	Ja	95.795	7.983	182.650	15.221
Stefansgade 71	1. th	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Stefansgade 71	2. tv	4	108	Ja	79.583	6.632	151.740	12.645
Stefansgade 71	3. tv	2	59	Ja	43.476	3.623	82.895	6.908
Stefansgade 71	3. th	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Stefansgade 71	4. th	2	58	Ja	42.739	3.562	81.490	6.791
Stefansgade 73	st. tv	3	82	Ja	60.424	5.035	115.210	9.601
Stefansgade 73	st. th	4	102	Ja	75.162	6.264	143.310	11.943
Stefansgade 73	1. tv	3	82	Ja	60.424	5.035	115.210	9.601
Stefansgade 73	1. th	4	102	Ja	75.162	6.264	143.310	11.943
Stefansgade 73	2. tv	4	82	Ja	60.424	5.035	115.210	9.601
Stefansgade 73	2. th	4	102	Ja	75.162	6.264	143.310	11.943
Stefansgade 73	3. tv	3	82	Ja	60.424	5.035	115.210	9.601
Stefansgade 73	3. th	4	102	Ja	75.162	6.264	143.310	11.943
Adresse		Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr./kvm./år	736,88	Lejedes værdi kr./kvm./år	1.405,00
					Leje pr.år	Leje pr.md.	Leje pr.år	Leje pr.md.
Stefansgade 73	4. tv	6	105	Ja	77.373	6.448	147.525	12.294
Stefansgade 73	4. th	4	154	Ja	113.480	9.457	216.370	18.031
I alt (alle lejligheder)		20.954			15.440.644	1.286.720	29.440.370	2.453.364