

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 1070083



ANDELSBOLIGFORENINGEN

Andelsboligforeningen "aaen"

EJENDOMMEN BELIGGENDE

Ågade 100, 2200 København N

VALUARVURDERET TIL

Kr. 255.500.000 ved 4,50% afkast (DCF-model), svarende til 23.690 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	255.500.000 kr.	Omk.bestemt leje, år 1	502,42 kr/kvm.
Svarende til	23.690 kr/kvm	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1	87,79 kr/kvm.
Offentlig vurdering	171.000.000 kr.	Det lejedes værdi, år 1	1.345,00 kr/kvm.
Værdi af 'den frie lejlighed'	2.900.000 kr.	Markedsleje, bolig, år 1	1.745,00 kr/kvm.
		Markedsleje, erhverv, år 1	750,00 kr/kvm.
		Øvrige indtægter, år 1	- kr.
Afkast		Lejeindtægt opgørelse (slutår)	
Ved (DCF) afkastrente*	4,50% %	Omk.bestemt leje, år 15	577,52 kr/kvm.
Svarende til 1.års afkastrente	1,48% %	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 15	101,92 kr/kvm.
		Det lejedes værdi, år 15	1546,04 kr/kvm.
		Markedsleje, bolig, år 15	2.005,83 kr/kvm.
		Markedsleje, erhverv, år 15	862,11 kr/kvm.
		Øvrige indtægter, år 15	- kr.
Modelforudsætninger for renovering af lejemål (BRL5,2)		Brutto-Netto (år 1)	
Antal boliger med omk.bestemt leje, år 1	115 boliger	Bruttogleje, år 1 (se pkt. 4.6)	7.355.937 kr.
Areal, boliger med omk.bestemt leje, år 1	9.081 kvm.	Driftsomkostninger, år 1	3.609.588 kr.
Årligt areal til modernisering	600 kvm.	Nettogleje, år 1 (se pkt. 4.6)	3.746.349 kr.
Årslejeindtægt på renov.lejlighed	304.164 kr.	Brutto-Netto (slutår)	
Fradrag ved tomgangsleje	75.363 kr.	Bruttogleje, år 15	17.085.575 kr.
		Driftsomkostninger, år 15****	7.009.234 kr.
		Nettogleje, år 15	10.076.341 kr.
DCF-Modelforudsætninger			
DCF-Budgetperiode	15 år		
Årlig moderniseringsfrekvens for omk.lejl.	6,67% %		
Anvendt udgift til modernisering***	2.271 kr/kvm		
Årlig udgift til renovering, år 1	2.725.200 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
Hørsholmsgade 30, 2200 Kbh N	21.10.2020	36.500.000	1900	1.347	183	23.856
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
Nørrebrogade 247, 2200 Kbh N	16.04.2021	50.800.000	1896	1.548	456	25.349

(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

Andelsboligforeningen "aaen"
V/Bestyrelsen
CVR 24969819

2.5 Adkomsthaver

Andelsboligforeningen "aaen"
V/Bestyrelsen
CVR 24969819

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

Ågade 100, 2200 København N

3.1.2 Anvendelse

Etageejendom til helårsbeboelse med delvist erhverv.

3.1.3 Offentlig vurdering

Vurderingsår	2020
Offentlig vurdering, kr.	171.000.000
Heraf grundværdi, kr.	12.320.400

3.1.4 Tingbogsattest

Tingbogsattest dateret	16.07.2021
Matrikel nr.	2448
Ejerlav	Udenbys Klædebo Kvarter, København
Tinglyst areal, kvm.	2.753
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	101-678377
Ejendom opført år	1897
Antal etager	5
Antal boliger	129
Antal erhverv	2
Antal indgange/opgange	13
Bebygget areal. Kvm.	1.926
Samlet bygningsareal, kvm.	9.234
Samlet tagetageareal, kvm	1.564
Samlet kælderareal, kvm	1.858
Samlet boligareal, kvm.	10.645
Samlet erhvervsareal kvm.	140
Bolig bebyggelsesprocent	387%
Tag, type	Fibercement herunder asbest
Varmekilde	Fjernvarme/blokvarme

3.1.6 Save-værdi

Ejendommensbevarings/frednings karakter

4

3.1.7 Altaner

Individuelle altaner. Ejendommen har fået eftermonteret altaner, men disse er individuelle forbedringer, og er ikke indeholdt i nærværende opgørelse.

3.1.8 Forsikringsselskab

Forsikringsselskab	Alm.Brand
Police nr	110 269 927

3.1.9 Energimærke

Datering for energimærke:	11.09.2017
Karakter, energimærke:	C
Konsekvens heraf,	-

Se forklaring for konsekvens i rapportens pkt. 2.9

3.1.10 Hensættelser/indbetaling til GI

BRL §18 , kr./kvm.	88	svarende til	949.080	kr.
BRL§18B, kr./kvm.	81	svarende til	873.585	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 16.07.2021.

Til stede ved besigtigelsen var Lars Lau Raket 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	Ågade 102 3.sal	Adresse	Krøgersgade 5 5.th
Vær	4	Vær	2
Antal kvm.	174	Antal kvm.	103
Termovinduer	Ja	Termovinduer	Ja
Altan Ja/nej	Ja - Individuel	Altan Ja/nej	Tagterrasse
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

Andelsboligforening stiftet år 1968, boende ejendom bestående af en samlet karé stødende ud til 4 gader, og med i alt 13 opgange, og 129 beboelseslejligheder, samt 2 erhvervslokaler.

Ejendommen er opført år 1897, i gule samt røde mursten samt med pudset facade i stueplan, og med lejligheder i varierende størrelse fra ca. 55 til ca.141 kvm. Ifølge BBR har ca. 30 lejligheder ikke eget badeværelse. Der er desuden en del lejligheder, der fortsat har toilet på bagtrappen (kan antageligvis godt ombygges og inddrages i lejligheden det hører til). Ejendommen opvarmes med fjernvarme. (alle oplysninger er jf.BBR)

I år 2009 blev taget på ejendommen udskiftet, og samtidig blev der etableret 14 taglejligheder, med private tagterrasser. På grund af taglejlighederne er der ikke noget loftsrum, men alle lejligheder har eget kælderrum. I kælderen (der er lidt lavtloftet) findes tillige vaskekælder, cykelparkering samt fyrrum.

Ejendommens vinduer mod gaden er udskiftet år 2019. Vinduerne mod gårdsiden er fra år 1986, og det drøftes at disse skal skiftes inden for en overskuelig fremtid (se ejendommens vedligeholdelsesplan).

Hoved og bagtrappe er udført i træ. Hovedtrappe er belagt med linoleum, og forsynet med høje paneler, og blev renoveret i løbet af år 2019. Ejendommen har eget gårdanlæg, der er indrettet med diverse plads til ophold, samt område til børn. Her er plads til cykelparkering, samt borde/bænke til ophold. Gårdfacaden samt cykelkælder blev renoveret i år 2020.

Ejendommens beliggenhed er på sydlige side ud mod trafikeret vej, men dermed samtidig også beliggende på 'bygrænsen' mellem Nørrebro og Frederiksberg. Inden for overkommelig gå/cykelafstand finder man bl.a. busstop, metrostation, indkøb, cafeliv og specialbutikker, Assistentkirkegården mv.

3.5 Ejendommens generelle stand

Middel stand. Sædvanlig stand, og sammenlignelig med andre ejendomme i området, i samme alder. Kendte og overskuelige fremtidige vedligeholdsopgaver 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	1897	Faldstammer	-
Tag	2009	Stigstreng	-
Tagpap-tag	-	Højt vandslukke	-
Altaner, ikke oprindelige	2020	Dræn	-
Tagterrasse	2009	Forbedret varmeanlæg	-
Vinduer, mod gade	2019	Forbedret el	2020
Vinduer, mod gård	1986	Fælles vaskekælder (forb.)	-
Vinduer, øvrigt	-	Nyt gårdmiljø	2019
Facade renoveret	-	Centralsug-anlæg i gård	-
Bagside renoveret	2020	Efterisolering/gavlisolering	-
Dørtlif.anlæg	-	Efterisolering/loft	-
Fortrapper renoveret	2019	Efterisolering/kælder	2020
Bagtrapper renoveret	2019	Nye badeværelser (ikke indiv. for)	-
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/ opsparere 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	-	-
2022	Delvis/løbende udskiftning af faldstammer, anslået	2.000.000
2023	-	-
2024	-	-
2025	Facaderenovering, ventilationsaggregater mv. jf. vedl.plan	2.600.000
2026	Nye vinduer i gårdside jf. vedl.plan	3.500.000
2027	-	-
2028	-	-
2029	-	-
2030	-	-
2031	-	-
2032	-	-
2033	-	-
2034	-	-
2035	-	-
I alt		8.100.000

År	Ekstraordinær Udgift	Indbetalt GI, \$18+\$18B	*Løbende vedligehold anslået	*Ekstraordinær nødvendig indbetaling	Driftskonto	\$18+\$18B
2021	-	1.822.665	500.000	-	1.322.665	1.322.665
2022	2.000.000	1.822.665	505.000	-	640.330	640.330
2023	-	1.822.665	510.050	-	1.952.945	1.952.945
2024	-	1.822.665	515.151	-	3.260.460	3.260.460
2025	2.600.000	1.822.665	520.302	-	1.962.822	1.962.822
2026	3.500.000	1.822.665	525.505	240.018	0	-240.018
2027	-	1.822.665	530.760	-	1.291.905	1.051.887
2028	-	1.822.665	536.068	-	2.578.502	2.338.485
2029	-	1.822.665	541.428	-	3.859.739	3.619.721
2030	-	1.822.665	546.843	-	5.135.561	4.895.544
2031	-	1.822.665	552.311	-	6.405.915	6.165.898
2032	-	1.822.665	557.834	-	7.670.746	7.430.728
2033	-	1.822.665	563.413	-	8.929.999	8.689.981
2034	-	1.822.665	569.047	-	10.183.617	9.943.599
2035	-	1.822.665	574.737	-	11.431.545	11.191.527
8.100.000		27.339.975	5.231.106	240.018	11.431.545	11.191.527

* = Løbende vedligehold er anslået jf. seneste årsrapport

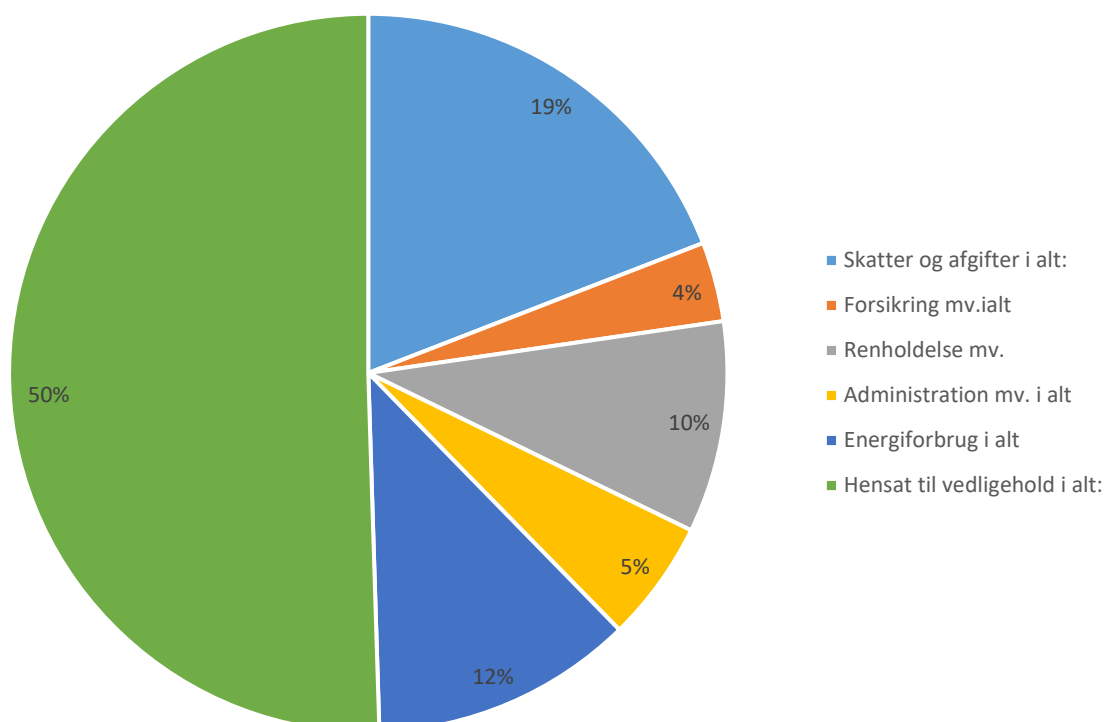
** = Påkrævet ekstra udgift der ikke kan dækkes af løbende opsparing til vedligehold, og som medregnes i DCF

3.8 Ejendommens driftsomkostninger

3.8.1. Opgørelse over driftsudgifter (som udlejningsejendom):

	%	Kr.		%	Kr.
Skatter og Afgifter			Forsikring mv:		
Grundskyld, dækningsafgift mv.		418.894	Forsikring		129.266
Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation m'		270.840	Serviceabo., elevator & øvrigt		-
Skatter og afgifter i alt:	19,11%	689.734	Forsikring mv.ialt	3,58%	129.266
Renholdelse mv.			Energi		
Vicevært & rengøringservice		324.033	El		88.569
Vinduespudsning & trappevask		19.863	Varmeregnskab		36.999
Snerydning & øvrig rengøring		-	Vandforbrug		301.381
Renholdelse mv. i alt:	9,53%	343.896	Øvrigt energiforbrug		-
Vedligehold			Energiforbrug i alt	11,83%	426.949
§18		949.080	Administration og øvrigt		
§18B		873.585	Administrator		197.078
Hensat til vedligehold i alt:	50,50%	1.822.665	Gårdlaug		-
I alt, skatter			Øvrigt		-
			Administration mv. i alt	5,46%	197.078
			I alt, skatter	100,00%	3.609.588

3.8.2 Fordeling af driftsudgifter (som udlejningsejendom) i procent:



3.9 Billeder af ejendom



KAPITEL 4 VÆRDANSÆTTELSE

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 2020-21:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Jagtvej 4 4.tv	104	4	24.07.2020	4.095.000	39.375
Hjort Lorentzens Vej 4 3.th	73	3	04.08.2020	3.750.000	51.370
Brohusgade 18 st.th	78	4	05.11.2020	3.100.000	39.744
Florsgade 7 2.th	100	4	08.02.2021	5.850.000	58.500
Gns,kvm:	82,52			Gns.kr/kvm:	47.310
Gns,kvm, anvendt:	81			75% af gns.kvm:	35.482
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	2.900.000

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	81	Butikker/kontor/erhvervslokaler	2	140
Boliger omfattet af omk.leje, år 1	114	9.000			
Boliger omfattet af det lejedes værdi, år 1	0	0			
Boliger omfattet af markedsleje for boliger, år 1	14	1.564			
Boliger i alt	129	10.645	Erhverv i alt	2	140
Andel af samlet areal, boliger		98,70%	Andel af areal, erhverv		1,30%

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	129	Antal kvm. bolig:	10.645		
Antal erhvervslejl.	2	Antal kvm. erhverv	140		
Antal lejligheder i alt	131	Antal kvm i alt:	10.785		
		Boligprocent:	84,20%		
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG					
Skatter og afgifter					
Grundskyld	418.894 kr.	Energi mv.		Renholdelse mv.	
Dækningsafgift	- kr.	El	88569 kr.	Vicevært	324.033 kr.
Kommunalt renhold af fortov	- kr.	Varmeregnskab	36999 kr.	Rengøringservice	- kr.
Rottebekæmpelse	4.826 kr.	Vandforbrug	301381 kr.	Vinduspudsning	19.863 kr.
Renovation	266.014 kr.	Øvrigt energiforbrug	- kr.	Graffitirens	- kr.
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.	Udgifter til energi i alt	426.949 kr.	Glatførebekæmpelse	- kr.
I alt	689.734 kr.	Øvrige udgifter		Trappevask	- kr.
Forsikring og abonnementer					
Forsikring	129266 kr.	Administration	197078 kr.	Snerydning	- kr.
Serviceabonnement, elevator	- kr.	Gårdlaug	- kr.	Øvrigt renhold	- kr.
Øvrigt	- kr.	Diverse	- kr.	Renholdelse mv. i alt	343.896 kr.
Forsikringer /abo. i alt	129.266 kr.	Øvrige udgifter i alt	197.078 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	301.980 kr.	Postkasser	11.159 kr.	Dørtlf.anlæg	- kr.
Henlæggelser til fornyelser jf. BRL§9,7	161.775 kr.	Tag	562.250 kr.	Faldstammer mv.	- kr.
§ 18	949.080 kr.	Tagpap-tag	- kr.	Stigstreng	- kr.
§ 18b	873.585 kr.	Tagterrasse	- kr.	Forbedret el	10.563 kr.
Afkast/henlægg/renoveringer i alt	2.286.420 kr.	Altaner, ikke oprindelige	- kr.	Forbedret varmeanlæg	- kr.
Installationstillæg					
Ydelsestillæg		Nye brand-døre, hoveddøre	- kr.	Højt vandlukke	- kr.
Varmeanlæg	265.742 kr.	Nye brand-døre, lejligheder	- kr.	Dræn	- kr.
Køleskabe	46.440 kr.	Eftermonteret elevator	- kr.	Nyt gårdmiljø	25.313 kr.
Komfur	61.920 kr.	Efterisolering/gavlisolering	- kr.	Centralsug-anlæg i gård	- kr.
Porttlf. med mikrofon	15.720 kr.	Efterisolering/loft	- kr.	Fælles vaskekælder (for	- kr.
Antenneanlæg	8.643 kr.	Efterisolering/kælder	- kr.	Vinduer, mod gade	210.600 kr.
Elevator	- kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, mod gård	126.880 kr.
Installationstillæg i alt	398.465 kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, øvrigt	- kr.
		Forbedringstillæg i alt		946.764 kr.	
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET					
Skatter og Afgifter	689.734 kr.	Alle udgifter samlet	5.418.572 kr.		
Forsikringer /abonnementer	129266 kr.	Boligprocent	84,20 %		
Renholdelse mv.	343.896 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	4.562.453 kr.		
Energi mv.	426.949 kr.				
Øvrige udgifter	197.078 kr.	Omk.leje eksl.forbedringer kr.pr.k	414,63 kr.		
Afkast/henlæggelser	2.286.420 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	87,79 kr.		
Installationer	398.465 kr.				
Forbedringstillæg	946.764 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	502,42 kr.		
Alle udgifter samlet	5.418.572 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.

Foruden dette forhold skønnes der ikke at være udviklingspotentiale i forhold til indretning af tagboliger m.m.

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	-	-	115.038	88.337
2027	-	-	-	-
2028	-	-	-	-
2029	-	-	-	-
2030	-	-	-	-
2031	-	-	-	-
2032	-	-	-	-
2033	-	-	-	-
2034	-	-	-	-
2035	-	-	-	-
Indeholdt i DCF, i alt		0	115.038	Nutidsværdi: 88.337

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	255.487.376 kr.	Afrundet til	255.500.000 kr.
Ved afkastværdi v.1.års leje:	1,48 %	Svarende til	23.690 kr./kvm.
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	4,50 %		
INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (indtægt udenfri bolig)	9.000 kvm.	502,42 kr./kvm.	4.521.757 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	1.564 kvm.	1.745,00 kr./kvm.	2.729.180 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	140 kvm.	750,00 kr./kvm.	105.000 kr.
Øvrige, løbende indtægter (garage, antenne mv.)			0 kr.
Lejeindtægt i alt (bruttoleje)			7.355.937 kr.
DRIFTSUDGIFTER I ALT (jf.årsrapport samt normal for omk. bestemt leje)			
Skatter og afgifter:			689.734 kr.
Forsikringer:			129.266 kr.
Renholdelse mv.:			343.896 kr.
Administration:			197.078 kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			426.949 kr.
Øvrigt (gårdlaug mv)			0 kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			1.822.665 kr.
Driftsudgifter i alt			3.609.588 kr.
LEJEINDTLÆGTER FRATRUKKET DRIFTSUDGIFTER			
(nettoleje)			3.746.349 kr.
VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADRAK			
Værdi ved 1.års leje		Afkast v.DCF:	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,48%	4,50%	252.499.039 kr.
EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADRAK			
Potentiale for evt.frasalg af loftsareal, grundstykke mv.			0 kr.
Tillæg for værdi af fri bolig:	81 kvm.	35.482 kr/kvm.	2.900.000 kr.
Nutidsværdi af evt.ekstraordinære indbetalinger			0 kr.
Nutidsværdi af evt. negativ §18B			88.337 kr.
Evt. fradrag for energimærke			0 kr.
VURDERINGSSUM SAMLET, EFTER TILLÆG/FRADRAK			
(afrundet)		VURDERINGSSUM:	255.500.000 kr.
Svarende til kr/kvm			
(afrundet)			23.690 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,	600 kvm.	502,42 kr./kvm., i 3 mdr.	75.363 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.
1,23%	306.654.064	28.433
1,38%	273.735.374	25.381
1,43%	264.293.179	24.506
1,48%	255.500.000	23.690
1,53%	247.255.724	22.926
1,58%	239.543.842	22.211
1,73%	219.077.119	20.313

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
7,50%	7.907.632	292.670.919	27.137
5,00%	7.723.734	280.276.405	25.988
2,50%	7.539.835	267.881.890	24.838
100,00%	7.355.937	255.500.000	23.690
-2,50%	7.172.038	243.092.862	22.540
-5,00%	6.988.140	230.698.347	21.391
-7,50%	6.804.242	218.303.833	20.241

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.
4,00%	307.960.678	28.555
4,25%	288.813.693	26.779
4,40%	264.383.216	24.514
4,50%	255.500.000	23.690
4,60%	246.354.481	22.842
4,75%	234.147.049	21.710
5,00%	215.926.366	20.021

DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	7.826.617	284.097.119	26.342
+5,00%	7.644.603	274.560.538	25.458
+2,50%	7.462.589	265.023.957	24.573
100,00%	7.355.937	255.500.000	23.690
-2,50%	7.098.560	245.950.795	22.805
-5,00%	6.916.545	236.414.214	21.921
-7,50%	6.734.531	226.877.633	21.036

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	255.487.376	23.689	-	-	-
2022	254.333.535	23.582	-	-2.000.000	-2.000.000
2023	254.967.678	23.641	-	-	-
2024	253.790.227	23.532	-	-	-
2025	252.450.925	23.408	-	-2.600.000	-2.600.000
2026	253.614.645	23.515	-	-3.500.000	-3.500.000
2027	255.671.684	23.706	-	-	-
2028	255.671.684	23.706	-	-	-
2029	255.671.684	23.706	-	-	-
2030	255.671.684	23.706	-	-	-
2031	255.671.684	23.706	-	-	-
2032	255.671.684	23.706	-	-	-
2033	255.671.684	23.706	-	-	-
2034	255.671.684	23.706	-	-	-
2035	255.698.219	23.709	-	-	-
I alt:			0	-8.100.000	-8.100.000

KAPITEL 5 VURDERINGSGRUNDLAG

5.1 Valg af DCF-model/budgetperiode

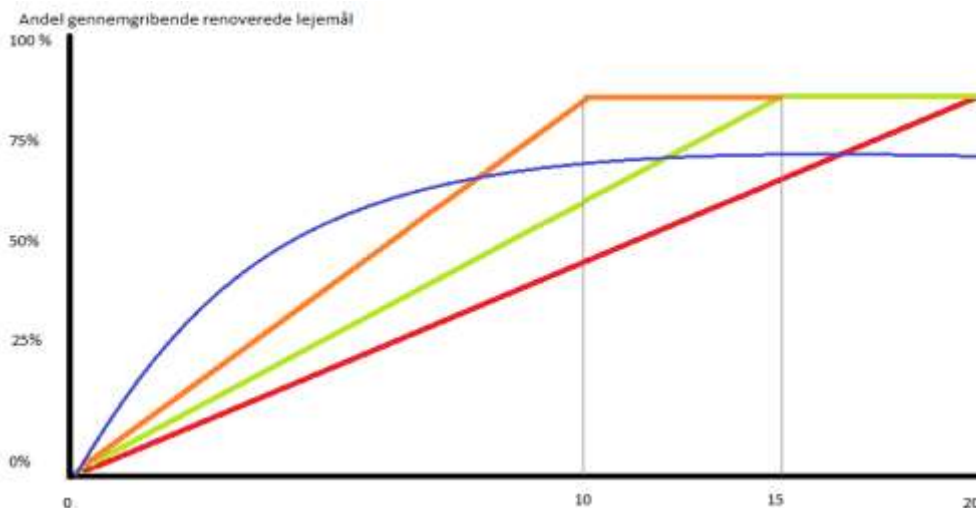
Med Lov om valuarvurderinger og kravet om brugen af en DCF-model, bliver det samtidig muligt at synliggøre den væsentligste årsag til at bolig investeringsejendomme i det hele taget handles, nemlig: Potentialitet på ejendommen!

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.

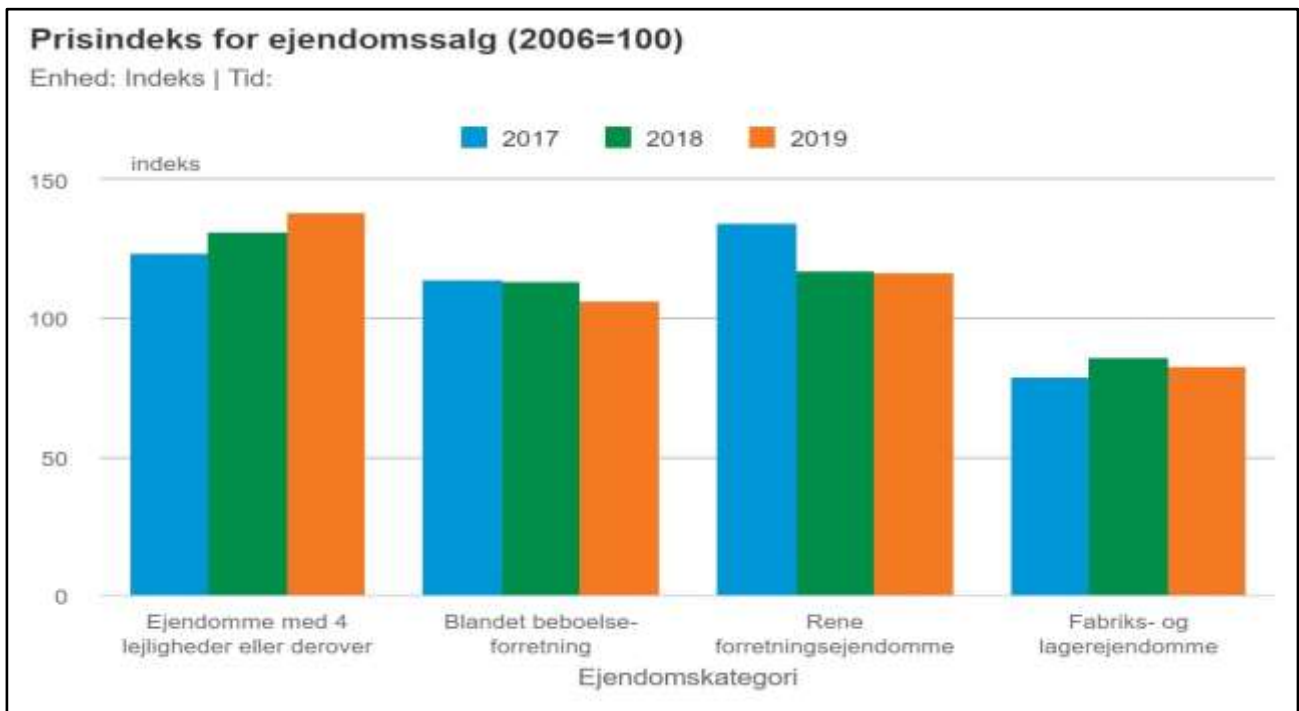
Der er fortsat en væsentlig interesse fra danske investorer herunder ikke mindst pensionskasser og fonde, men der er også en stor interesse fra udenlandske investorer.

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.

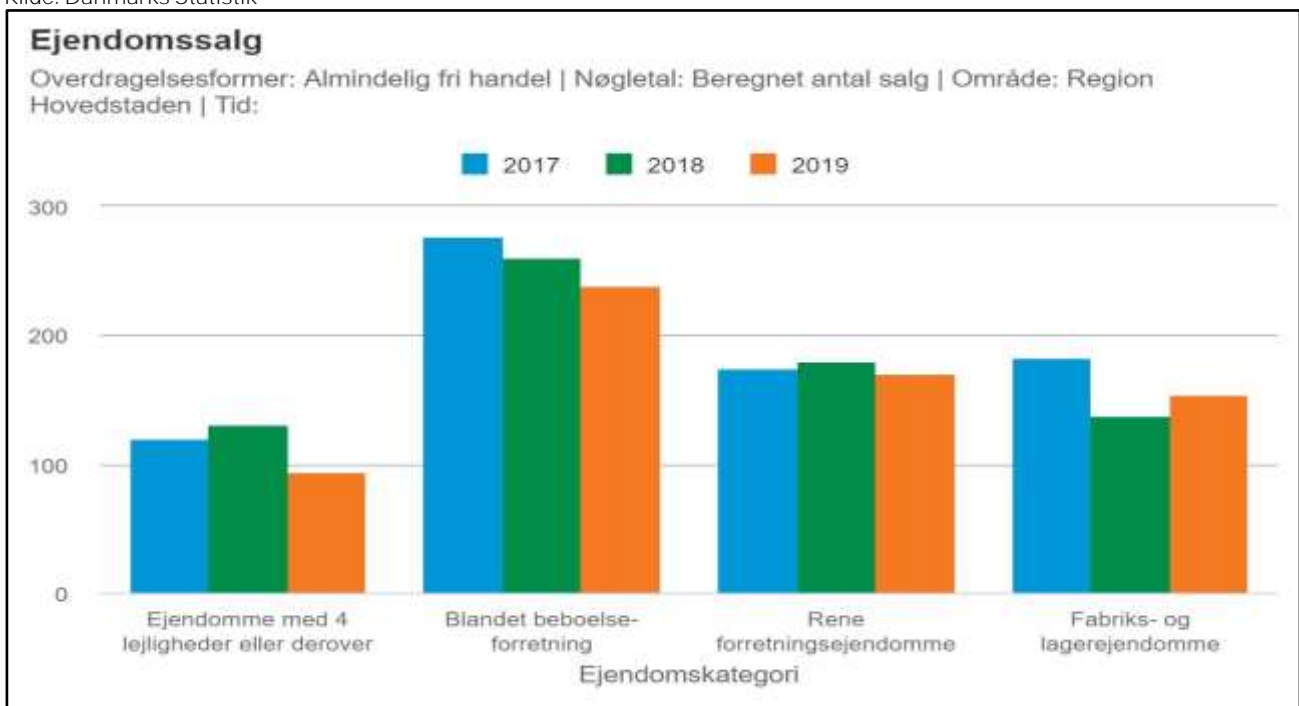
Den store tilflytning af nyere borgere til København over de seneste år har ligeledes afstedkommet en stor boligefterspørgsel. Dette har samtidig medført at lejeniveauerne har været stigende, hvilket skaber en god ramme for optimering af driften med deraf minimal genudlejnings-risiko og stigende lejeindtjening 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. 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	11.09.2017
- Forsikringsoversigt, år	2016
- Beboer/lejerliste, år	-
- Tilstandsrapport dateret	2020
- Vedligeholdelsesplan, udløb år	2030
- Årsrapport dateret (udløb)	30.06.2020
- Referat af ord.generalforsamling d.	29.10.2020

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

- Tingbogsattest dateret	16.07.2021
- BBR-ejermeddelelse dateret	16.07.2021
- Ejendomsdatarapport dateret	16.07.2021
- Forureningsattest dateret	16.07.2021
- Oplysning om vejforhold	16.07.2021
- 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 20.07.2021.



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.

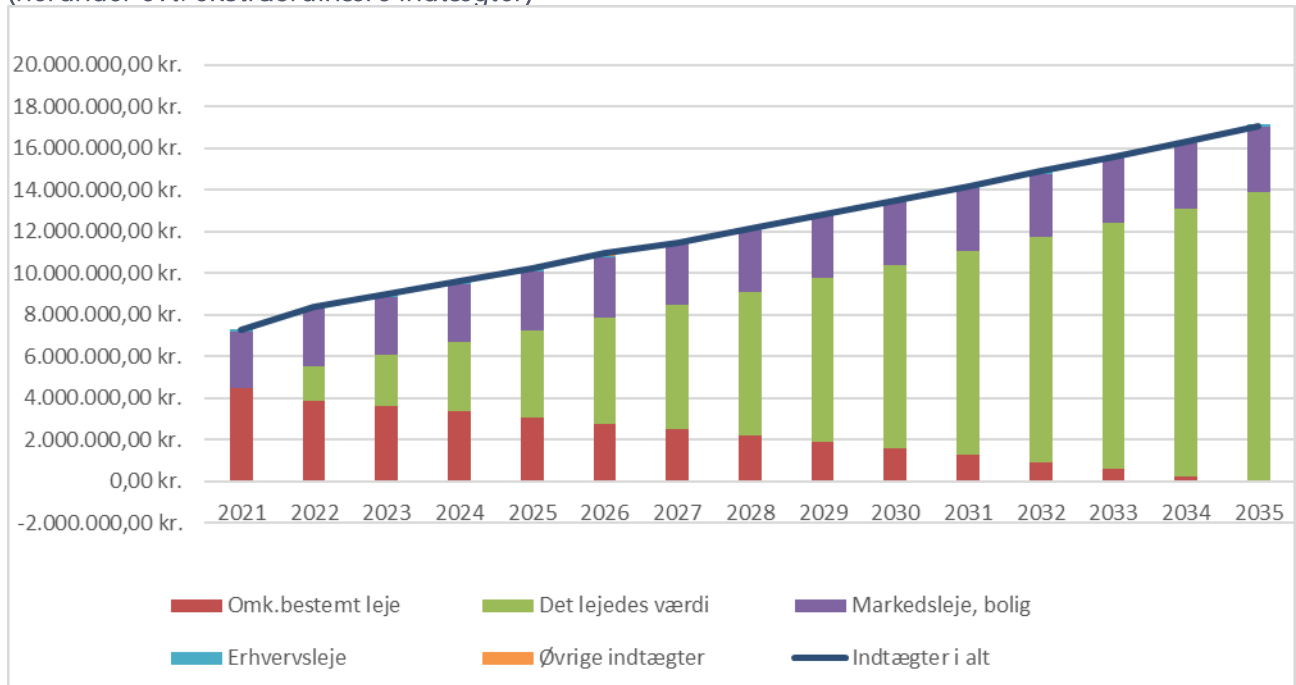
Vores markedskendskab og størstedelen af ejendommene er koncentreret omkring Indre By i København, Frederiksberg Kommune, samtligte af brokvarterene i København, Valby/Kbh SV, Vanløse/Brønshøj, samt Gentofte/Hellerup.

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.

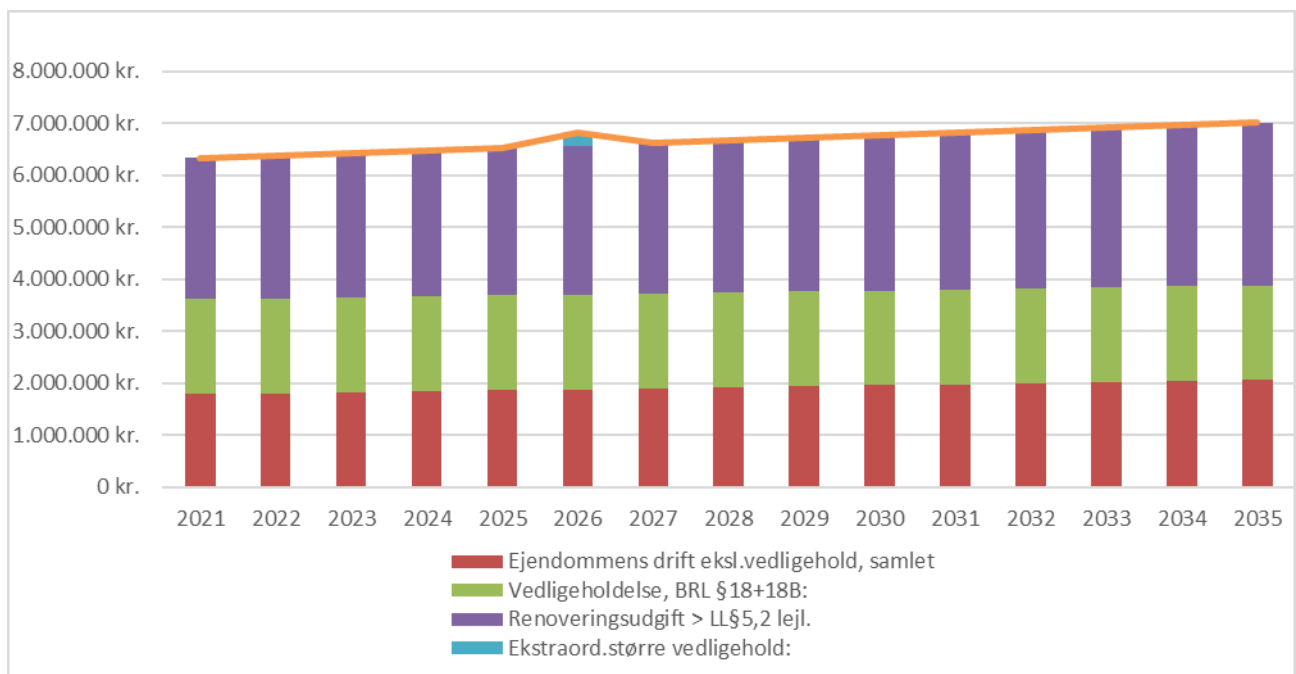


KAPITEL 7 BILAG

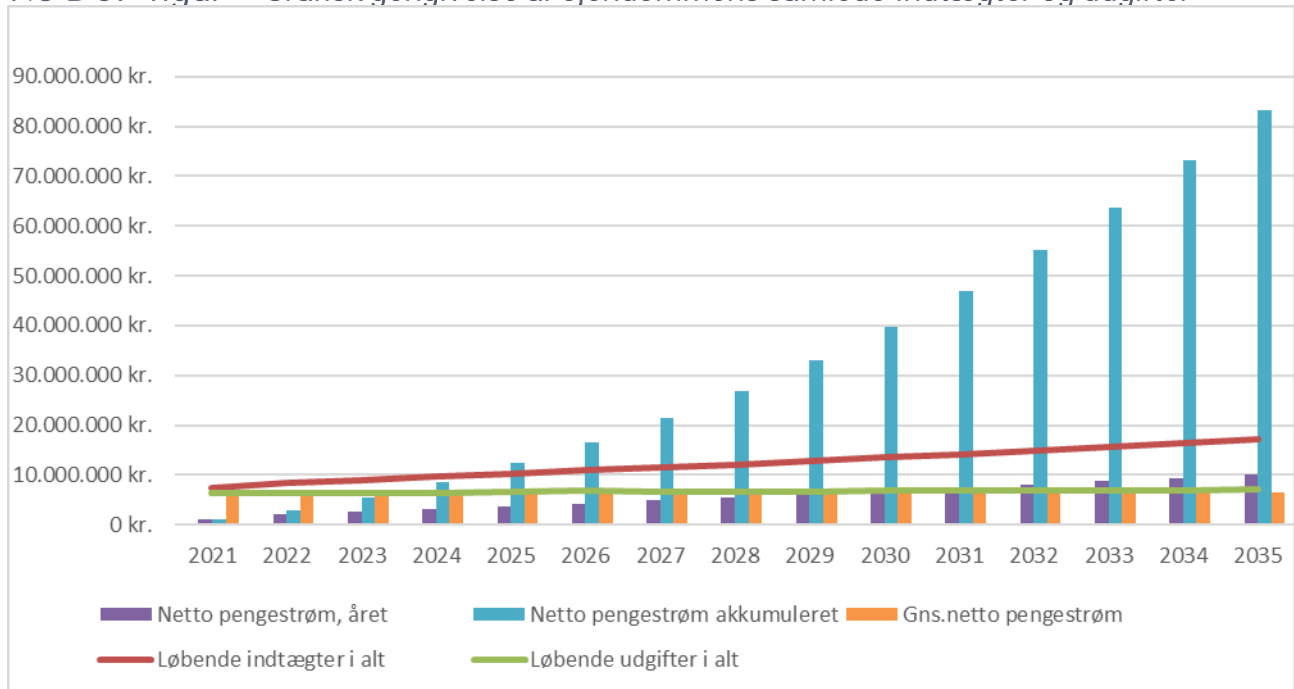
7.1 .DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraordinære indtægter)



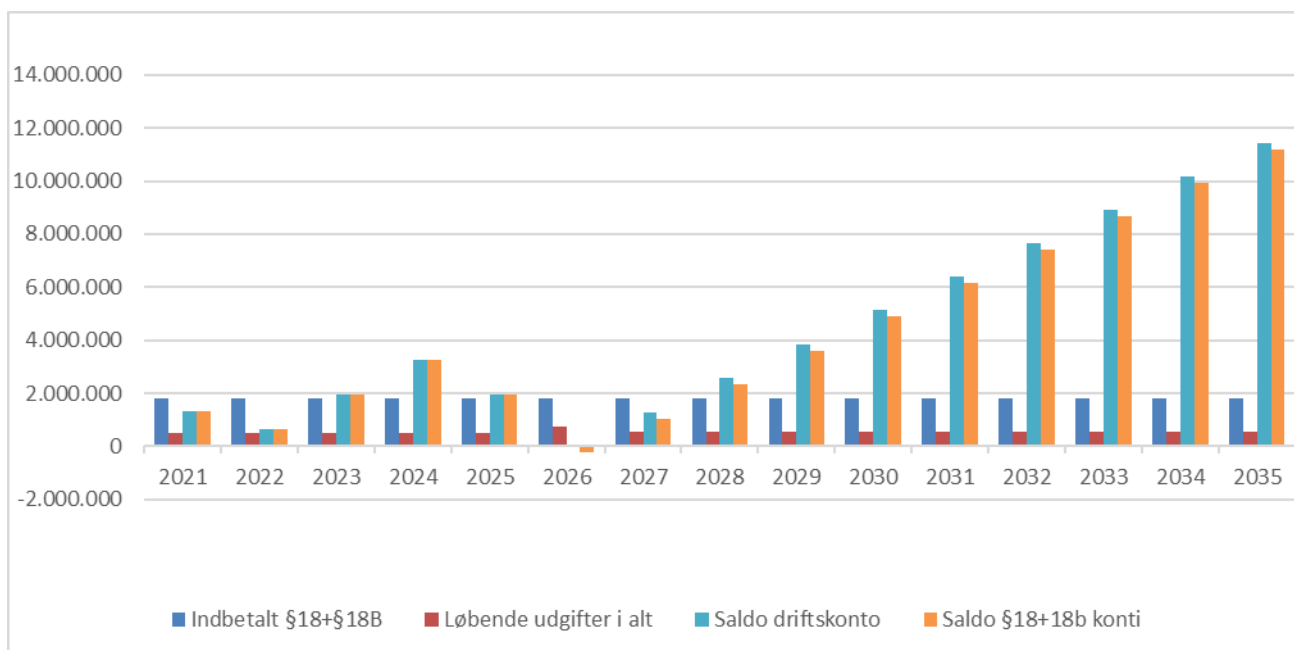
7.2 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter)



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		Lejedes værdi kr./kvm./år	
					502,42	1.345,00	Leje pr.år	Leje pr.md.
Ahlmannsgade 2	st. th	2	88	Ja	44.213	3.684	118.360	9.863
Ahlmannsgade 2	1. tv	2	57	Ja	28.638	2.386	76.665	6.389
Ahlmannsgade 2	1. th	4	88	Ja	44.213	3.684	118.360	9.863
Ahlmannsgade 2		2	135	Ja	67.826	5.652	181.575	15.131
Ahlmannsgade 2	3. tv	2	57	Ja	28.638	2.386	76.665	6.389
Ahlmannsgade 2	3. th	4	88	Ja	44.213	3.684	118.360	9.863
Ahlmannsgade 2	4. th	4	135	Ja	67.826	5.652	181.575	15.131
Ahlmannsgade 2	5	3	122	Ja	61.295	5.108	164.090	13.674
Hiort Lorenzens Gade 17	st. tv	2	56	Ja	28.135	2.345	75.320	6.277
Hiort Lorenzens Gade 17	st. th	2	55	Ja	27.633	2.303	73.975	6.165
Hiort Lorenzens Gade 17	1	4	111	Ja	55.768	4.647	149.295	12.441
Hiort Lorenzens Gade 17	2. tv	2	56	Ja	28.135	2.345	75.320	6.277
Hiort Lorenzens Gade 17	2. th	2	55	Ja	27.633	2.303	73.975	6.165
Hiort Lorenzens Gade 17	3. tv	2	56	Ja	28.135	2.345	75.320	6.277
Hiort Lorenzens Gade 17	3. th	2	55	Ja	27.633	2.303	73.975	6.165
Hiort Lorenzens Gade 17	4. tv	1	56	Ja	28.135	2.345	75.320	6.277
Hiort Lorenzens Gade 17	4. th	2	55	Ja	27.633	2.303	73.975	6.165
Hiort Lorenzens Gade 17	5	2	87	Ja	43.710	3.643	117.015	9.751
Ahlmannsgade 4	st.	6	122	Ja	61.295	5.108	164.090	13.674
Ahlmannsgade 4	1. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Ahlmannsgade 4	1. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Ahlmannsgade 4	2. tv	4	122	Ja	61.295	5.108	164.090	13.674
Ahlmannsgade 4	3. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Ahlmannsgade 4	3. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Ahlmannsgade 4	4. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Ahlmannsgade 4	4. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Ahlmannsgade 4	5	2	102	Ja	51.247	4.271	137.190	11.433
Ahlmannsgade 6	st. tv	2	63	Ja	31.652	2.638	84.735	7.061
Ahlmannsgade 6	st. th	2	63	Ja	31.652	2.638	84.735	7.061
Ahlmannsgade 6	1. tv	2	63	Ja	31.652	2.638	84.735	7.061
Ahlmannsgade 6	1. th	2	63	Ja	31.652	2.638	84.735	7.061
Ahlmannsgade 6	2	4	115	Ja	57.778	4.815	154.675	12.890
Ahlmannsgade 6	3. tv	2	63	Ja	31.652	2.638	84.735	7.061
Ahlmannsgade 6	3. th	2	63	Ja	31.652	2.638	84.735	7.061
Ahlmannsgade 6	4. th	4	115	Ja	57.778	4.815	154.675	12.890
Ågade 100	st. tv	4	101	Ja	50.744	4.229	135.845	11.320
Ågade 100	st. th	2	87	Ja	43.710	3.643	117.015	9.751
Ågade 100	1. tv	4	101	Ja	50.744	4.229	135.845	11.320
Ågade 100	1. th	4	87	Ja	43.710	3.643	117.015	9.751
Ågade 100	2. tv	4	101	Ja	50.744	4.229	135.845	11.320
Ågade 100	2. th	4	87	Ja	43.710	3.643	117.015	9.751
Ågade 100	3. tv	4	101	Ja	50.744	4.229	135.845	11.320
Ågade 100	3. th	4	87	Ja	43.710	3.643	117.015	9.751
Ågade 100	4. tv	4	101	Ja	50.744	4.229	135.845	11.320
Ågade 100	4. th	3	87	Ja	43.710	3.643	117.015	9.751
Ågade 100	5	4	121	Ja	60.793	5.066	162.745	13.562
Ågade 102	st. tv	2	66	Ja	33.160	2.763	88.770	7.398
Ågade 102	st. th	2	87	Ja	43.710	3.643	117.015	9.751
Ågade 102	1. tv	4	87	Ja	43.710	3.643	117.015	9.751
Ågade 102	1. th	3	87	Ja	43.710	3.643	117.015	9.751
Ågade 102	2. tv	4	87	Ja	43.710	3.643	117.015	9.751
Ågade 102	2. th	3	87	Ja	43.710	3.643	117.015	9.751
Ågade 102	3. tv	4	174	Ja	87.421	7.285	234.030	19.503
Ågade 102	4. tv	3	87	Ja	43.710	3.643	117.015	9.751

Adresse		Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr./kvm./år		Lejedes værdi kr./kvm./år	
					502,42	1.345,00	Leje pr.år	Leje pr.md.
Ågade 102	4. th	4	87	Ja	43.710	3.643	117.015	9.751
Ågade 102	5. tv	3	99	Ja	49.739	4.145	133.155	11.096
Ågade 102	5. th	3	100	Ja	50.242	4.187	134.500	11.208
Krùgersgade 5	st. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 5	st. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 5	1. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 5	1. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 5	2. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 5	2. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 5	3. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 5	3. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 5	4. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 5	4. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 5	5. tv	4	146	Ja	73.353	6.113	196.370	16.364
Krùgersgade 5	5. th	2	103	Ja	51.749	4.312	138.535	11.545
Ågade 104	st. th	4	101	Ja	50.744	4.229	135.845	11.320
Ågade 104	1. tv	4	99	Ja	49.739	4.145	133.155	11.096
Ågade 104	1. th	4	101	Ja	50.744	4.229	135.845	11.320
Ågade 104	2. tv	3	99	Ja	49.739	4.145	133.155	11.096
Ågade 104	2. th	5	101	Ja	50.744	4.229	135.845	11.320
Ågade 104	3. tv	4	99	Ja	49.739	4.145	133.155	11.096
Ågade 104	3. th	4	101	Ja	50.744	4.229	135.845	11.320
Ågade 104	4. tv	3	99	Ja	49.739	4.145	133.155	11.096
Ågade 104	4. th	4	101	Ja	50.744	4.229	135.845	11.320
Ågade 104	5	3	116	Ja	58.280	4.857	156.020	13.002
Krùgersgade 3	st. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 3	st. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 3	1. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 3	1. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 3	2. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 3	2. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 3	3. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 3	3. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Krùgersgade 3	4	4	122	Ja	61.295	5.108	164.090	13.674
Krùgersgade 1	st. tv	4	112	Ja	56.271	4.689	150.640	12.553
Krùgersgade 1	st. th	2	71	Ja	35.672	2.973	95.495	7.958
Krùgersgade 1	1. tv	3	84	Ja	42.203	3.517	112.980	9.415
Krùgersgade 1	1. th	3	71	Ja	35.672	2.973	95.495	7.958
Krùgersgade 1	2. tv	3	84	Ja	42.203	3.517	112.980	9.415
Krùgersgade 1	2. th	3	71	Ja	35.672	2.973	95.495	7.958
Krùgersgade 1	3. tv	3	84	Ja	42.203	3.517	112.980	9.415
Krùgersgade 1	3. th	3	71	Ja	35.672	2.973	95.495	7.958
Krùgersgade 1	4. tv	2	84	Ja	42.203	3.517	112.980	9.415
Krùgersgade 1	4. th	3	71	Ja	35.672	2.973	95.495	7.958
Krùgersgade 1	5.	2	97	Ja	48.734	4.061	130.465	10.872
Hiort Lorenzens Gade 23	st.	4	95	Ja	47.730	3.977	127.775	10.648
Hiort Lorenzens Gade 23	1. tv	3	76	Ja	38.184	3.182	102.220	8.518
Hiort Lorenzens Gade 23	1. th	3	81	Ja	40.696	3.391	108.945	9.079
Hiort Lorenzens Gade 23	2. tv	3	76	Ja	38.184	3.182	102.220	8.518
Hiort Lorenzens Gade 23	2. th	3	81	Ja	40.696	3.391	108.945	9.079
Hiort Lorenzens Gade 23	3. tv	3	76	Ja	38.184	3.182	102.220	8.518
Hiort Lorenzens Gade 23	3. th	3	81	Ja	40.696	3.391	108.945	9.079
Hiort Lorenzens Gade 23	4. tv	3	76	Ja	38.184	3.182	102.220	8.518
Hiort Lorenzens Gade 23	4. th	3	81	Ja	40.696	3.391	108.945	9.079
Hiort Lorenzens Gade 23	5	4	130	Ja	65.314	5.443	174.850	14.571
Hiort Lorenzens Gade 19	st.	4	122	Ja	61.295	5.108	164.090	13.674
Hiort Lorenzens Gade 19	1. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Hiort Lorenzens Gade 19	1. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Hiort Lorenzens Gade 19	2	4	122	Ja	61.295	5.108	164.090	13.674
Hiort Lorenzens Gade 19	3. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Hiort Lorenzens Gade 19	3. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Hiort Lorenzens Gade 19	4. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837

Adresse	Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr./kvm./år		Lejedes værdi kr./kvm./år		
				502,42	1.345,00	Leje pr.år	Leje pr.md.	
Hiort Lorenzens Gade 19	4. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Hiort Lorenzens Gade 21	st. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Hiort Lorenzens Gade 21	1. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Hiort Lorenzens Gade 21	1. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Hiort Lorenzens Gade 21	2. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Hiort Lorenzens Gade 21	2. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Hiort Lorenzens Gade 21	3. tv	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Hiort Lorenzens Gade 21	3. th	2	61	Ja	30.647	2.554	82.045	6.837
Hiort Lorenzens Gade 21	4	5	122	Ja	61.295	5.108	164.090	13.674
Hiort Lorenzens Gade 21	5. tv	3	130	Ja	65.314	5.443	174.850	14.571
Hiort Lorenzens Gade 21	5. th	3	111	Ja	55.768	4.647	149.295	12.441
I alt (alle lejligheder)		10.645			5.348.233	445.686	14.317.525	1.193.127