

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. 287.000.000 ved 5,25% afkast (DCF-model), svarende til 26.609 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	287.000.000 kr.	Omk.bestemt leje, år 1	590,03 kr/kvm.
Svarende til	26.609 kr/kvm	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1	129,15 kr/kvm.
Offentlig vurdering	171.000.000 kr.	Det lejedes værdi, år 1	1.388,00 kr/kvm.
Værdi af 'den frie lejlighed'	3.700.000 kr.	Markedsleje, bolig, år 1	1.780,00 kr/kvm.
		Markedsleje, erhverv, år 1	750,00 kr/kvm.
		Øvrige indtægter, år 1	- kr.
Afkast		Lejeindtægt opgørelse (slutår)	
Ved (DCF) afkastrente*	5,25% %	Omk.bestemt leje, år 15	778,53 kr/kvm.
Svarende til 1.års afkastrente	1,44% %	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 15	149,94 kr/kvm.
Modelforudsætninger for renovering af lejemål (BRL5,2)		Det lejedes værdi, år 15	1831,44 kr/kvm.
Antal boliger med omk.bestemt leje, år 1	114 boliger	Markedsleje, bolig, år 15	2.348,67 kr/kvm.
Areal, boliger med omk.bestemt leje, år 1	9.082 kvm.	Markedsleje, erhverv, år 15	989,61 kr/kvm.
Årligt areal til modernisering	600 kvm.	Øvrige indtægter, år 15	- kr.
Årslejeindtægt på renov.lejlighed	357.241 kr.	Brutto-Netto (år 1)	
Fradrag ved tomgangsleje	88.484 kr.	Bruttoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	8.197.967 kr.
DCF-Modelforudsætninger		Driftsomkostninger, år 1	4.109.719 kr.
DCF-Budgetperiode	15 år	Nettoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	4.088.248 kr.
Årlig moderniseringsfrekvens for omk.lejl.	6,67% %	Brutto-Netto (slutår)	
Anvendt udgift til modernisering***	2.271 kr/kvm	Bruttoleje, år 15	20.174.382 kr.
Årlig udgift til renovering, år 1	2.724.594 kr.	Driftsomkostninger, år 15****	8.435.375 kr.
Der indregnes 3 mdr tomgangsleje ved renovering af boligerne.		Nettoleje, år 15	11.739.006 kr.

* =Afkastet indeholder 2-% 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
Fælledvej 17, 2200 Kbh N	26.11.2020	39.750.000	1884	1.338	124	27.189
Hørsholmsgade 30, 2200 Kbh N	21.10.2020	36.500.000	1900	1.347	183	23.856

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. 30.06.2023.

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 lejer, 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 at være 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:

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

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

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

KAPITEL 3 EJENDOMMEN

3.1 Ejendommens stamdata

3.1.1 Adresse

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	03.05.2023
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	128
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.	10.646
Samlet erhvervsareal kvm.	140
Bolig bebyggelsesprocent	387%
Tag, type	Fibercement
Varmekilde	Fjernvarme/blokvarme

3.1.6 Save-værdi

Ejendommens bevarings/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	949.168	kr.
BRL§18B, kr./kvm.	81	svarende til	873.666	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 12.06.2023. Til stede ved besigtigelsen var Lars Raket som repræsentant for foreningen, og Filip Cutic 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. tv
Vær	4
Antal kvm.	174
Termovinduer	Ja
Altan Ja/nej	Ja
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.

Nemt at genudleje ja/nej Ja

NOTE: Ejendommen er tidligere besigtiget af STAD Valuar.

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 128 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 55 til 174 kvm. Ifølge BBR er der 6/128 lejligheder (+ fælleslokale) der ikke har eget badeværelse med støbt afløb og 4/128 lejligheder har stadig 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 lavt loftet) 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. I år 2021-22 gennemgik ejendommen udskiftning af faldstammer samt stigstreng. Der blev samtidig udskiftet diverse ventilationsaggregater.

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/cykelf afstand finder man bl.a. busstop, metrostation, indkøb, cafeliv og specialbutikker, Assistentkirkegården mv.

3.5 Ejendommens generelle stand

Over middel stand. Større renoveringer er foretaget, og kun få, større vedligeholdelsesopgaver 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	2022
Tag	2009	Stigstreng	2022
Tagpap-tag	-	Højt vandlukke	-
Altaner, ikke oprindelige	2020	Dræn	-
Tagterrasse	2009	Forbedret varmeanlæg	2022
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	-
Dørtl.anlæg	-	Efterisolering/loft	-
Fortrætter renoveret	2019	Efterisolering/kælder	2020
Bagtrætter renoveret	2019	Nye badeværelser (ikke indiv. forb)	-
Eftermonteret elevator	-	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	-
Nye brand-døre, hoveddøre	-	Nye brand-døre, lejligheder	-
Diverse ventilationsaggregater	2021		

3.7 Kommende forbedringer/vedligeholdelsesomkostninger

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

År	Ekstraordinær Opgave/vedligehold/renovering	Ekstraordinær Udgift
2023	-	-
2024	-	-
2025	Nye vindeuer/renovering af vinduer, gårdside, anslået	1.100.000
2026	-	-
2027	-	-
2028	-	-
2029	-	-
2030	-	-
2031	-	-
2032	-	-
2033	-	-
2034	-	-
2035	-	-
2036	-	-
2037	-	-
I alt		1.100.000

År	Ekstraordinær Udgift	Indbetalt GI, LL §119+120	*Løbende **Ekstraordinær vedligehold anslået	nødvendig indbetaling	Driftskonto	LL §119+120
2023	-	1.822.834	500.000	-	1.322.834	1.322.834
2024	-	1.822.834	510.000	-	2.635.668	2.635.668
2025	1.100.000	1.822.834	520.200	-	2.838.302	2.838.302
2026	-	1.822.834	530.604	-	4.130.532	4.130.532
2027	-	1.822.834	541.216	-	5.412.150	5.412.150
2028	-	1.822.834	552.040	-	6.682.944	6.682.944
2029	-	1.822.834	563.081	-	7.942.696	7.942.696
2030	-	1.822.834	574.343	-	9.191.187	9.191.187
2031	-	1.822.834	585.830	-	10.428.192	10.428.192
2032	-	1.822.834	597.546	-	11.653.480	11.653.480
2033	-	1.822.834	609.497	-	12.866.816	12.866.816
2034	-	1.822.834	621.687	-	14.067.963	14.067.963
2035	-	1.822.834	634.121	-	15.256.676	15.256.676
2036	-	1.822.834	646.803	-	16.432.707	16.432.707
2037	-	1.822.834	659.739	-	17.595.802	17.595.802
	1.100.000	27.342.510	5.474.860	0	17.595.802	17.595.802

* = Løbende vedligehold er anslået jf. seneste årsrapport

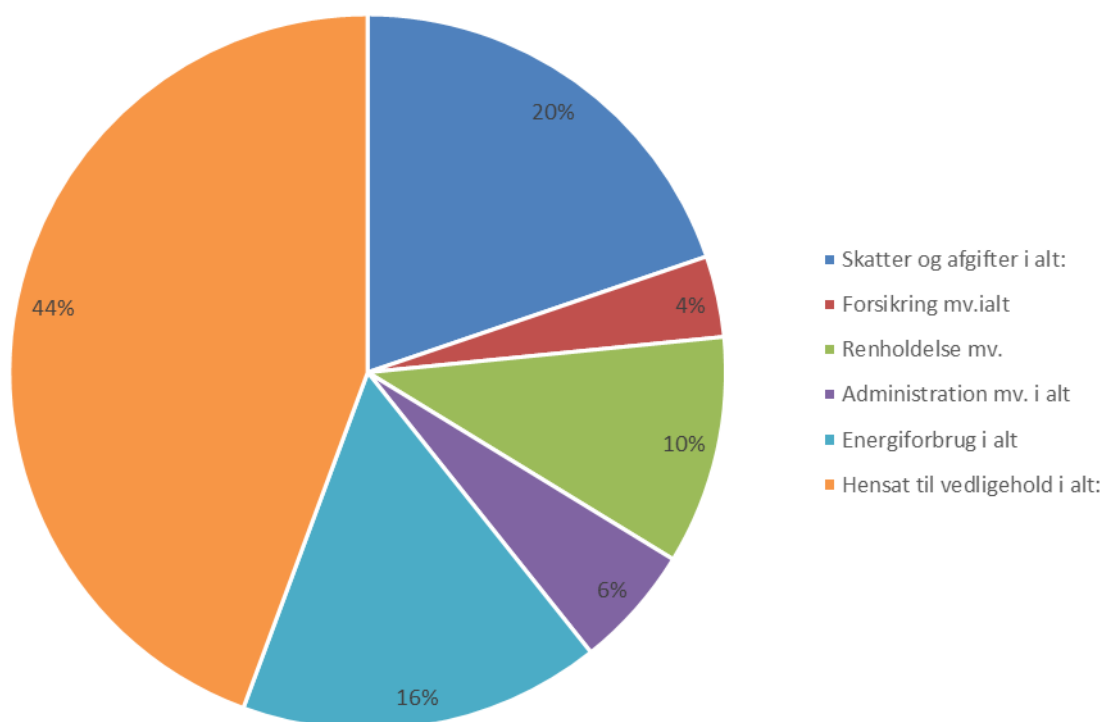
** = Påkrævet ekstra udgift der ikke kan dækkes af løbende opsøbe til vedligehold, og som medregnes i DCF

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		150.535
Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation m		392.788	Serviceabo., elevator & øvrigt		-
Skatter og afgifter i alt:	19,75%	811.681	Forsikring mv.ialt	3,66%	150.535
Renholdelse mv.			Energi		
Vicevært & rengøringservice		305.100	El		236.574
Vinduespudsning & trappevask		93.711	Varmeregnskab		52.871
Snerydning & øvrig rengøring		25.739	Vandforbrug		382.632
Renholdelse mv. i alt:	10,33%	424.550	Øvrigt energiforbrug		-
Vedligehold			Energiforbrug i alt	16,35%	672.077
LL §119		949.168	Administration og øvrigt		
LL §120		873.666	Administrator		228.042
Hensat til vedligehold i alt:	44,35%	1.822.834	Gårdlaug		-
I alt, skatter			Øvrigt		-
			Administration mv. i alt	5,55%	228.042
			I alt, skatter	100,00%	4.109.719

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 2022:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Florsgade 7, 1. tv	104	4	11.10.2022	5.885.000	56.587
Laurids Skaus Gade 9, 1. tv	53	2	25.07.2022	3.195.000	60.283
Laurids Skaus Gade 15, 4. tv	102	4	26.09.2022	5.695.000	55.833
Hiort Lorenzens Gade 8, 3. tv	80	3	11.05.2022	4.995.000	62.438
Gns,kvm:	83,17			Gns.kr/kvm:	58.319
Gns,kvm, anvendt:	84			75% af gns.kvm:	43.739
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	3.700.000

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	84	Butikker/kontor/erhvervslokale	2	140
Boliger omfattet af omk.leje, år 1	113	8.998			
Boliger omfattet af det lejedes værdi, år 1	0	0			
Boliger omfattet af markedsleje for boliger, år 1	14	1.564			
Boliger i alt	128	10.646	Erhverv i alt	2	140
Andel af samlet areal, boliger		98,70%	Andel af areal, erhverv		1,30%

På ejendommen findes der desuden en andel beboelse, der opfylder kravene for fri markedsleje for bolig (taglejligheder eller erhverv konverteret til bolig). Lejeindtægten på disse boliger er indregnet som markedsleje for boliger.

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	128	Antal kvm.bolig:	10.646		
Antal erhvervslejl.	2	Antal kvm.erhverv	140		
Antal lejligheder i alt	130	Antal kvm i alt:	10.786		
		Boligprocent:	84,20%		
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG					
Skatter og afgifter		Energi mv.		Renholdelse mv.	
Grundskyld	418.894 kr.	El	236574 kr.	Vicevært	305.100 kr.
Dækningsafgift	- kr.	Varmeregnskab	52871 kr.	Rengøringservice	- kr.
Kommunalt renhold af fortov	- kr.	Vandforbrug	382632 kr.	Vinduespudsning	23.125 kr.
Rottebekæmpelse	4.164 kr.	Øvrigt energiforbrug	- kr.	Graffitirens	- kr.
Renovation	388.624 kr.	Udgifter til energi i alt	672.077 kr.	Glatførebekæmpelse	- kr.
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.			Trappevask	70.586 kr.
I alt	811.681 kr.	Øvrige udgifter		Snerydning	25.739 kr.
Forsikring og abonnementer		Administration	228042 kr.	Øvrigt renhold	- kr.
Forsikring	150535 kr.	Gårdlaug	- kr.	Renholdelse mv. i alt	424.550 kr.
Serviceabonnement, elevator	- kr.	Diverse	- kr.		
Øvrigt	- kr.	Øvrige udgifter i alt	228.042 kr.		
Forsikringer /abo. I alt	150.535 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	302.008 kr.	Postkasser	11.072 kr.	Dørtlif.anlæg	- kr.
Henlæggelser til fornyelser jf. BRL§9,7	161.790 kr.	Tag	562.250 kr.	Faldstammer mv.	307.125 kr.
LL § 119	949.168 kr.	Tagpap-tag	- kr.	Stigstreng	122.850 kr.
LL § 120	873.666 kr.	Tagterrasse	- kr.	Forbedret el	10.563 kr.
Afkast/henlægg/renoveringer i alt	2.286.632 kr.	Altaner, ikke oprindelige	- kr.	Forbedret varmeanlæg	16.380 kr.
Installationstillæg	Ydelsestillæg	Nye brand-døre, hoveddøre	- kr.	Højtvandslukke	- kr.
Varmeanlæg	265.767 kr.	Nye brand-døre, lejligheder	- kr.	Dræn	- kr.
Køleskabe	46.080 kr.	Eftermonteret elevator	- kr.	Nyt gårdmiljø	25.313 kr.
Kømfur	61.440 kr.	Efterisolering/gavlisolering	- kr.	Centralsug-anlæg i gård	- kr.
Porttlf. med mikrofon	15.600 kr.	Efterisolering/loft	- kr.	Fælles vaskekælder (foi)	- kr.
Antenneanlæg	8.576 kr.	Efterisolering/kælder	- kr.	Vinduer, mod gade	210.600 kr.
Elevator	- kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. fort)	- kr.	Vinduer, mod gård	126.880 kr.
Installationstillæg i alt	397.463 kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, øvrigt	- kr.
		Forbedringstillæg i alt			1.393.032 kr.
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET					
Skatter og Afgifter	811.681 kr.	Alle udgifter samlet	6.364.012 kr.		
Forsikringer /abonnementer	150535 kr.	Boligprocent	84,20 %		
Renholdelse mv.	424.550 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	5.358.609 kr.		
Energi mv.	672.077 kr.				
Øvrige udgifter	228.042 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr.pr.k	460,87 kr.		
Afkast/henlæggelser	2.286.632 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	129,15 kr.		
Installationer	397.463 kr.				
Forbedringstillæg	1.393.032 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	590,03 kr.		
Alle udgifter samlet	6.364.012 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/disse 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
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-
2026	-	-	-	-
2027	-	-	-	-
2028	-	-	-	-
2029	-	-	-	-
2030	-	-	-	-
2031	-	-	-	-
2032	-	-	-	-
2033	-	-	-	-
2034	-	-	-	-
2035	-	-	-	-
2036	-	-	-	-
2037	-	-	-	-
Indeholdt i DCF, i alt		0	0	Nutidsværdi: 0

4.6 Ejendommens værdi samt brutto/netto opgørelse

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

Ejendommen værdiansættes som valuarvurderet til	287.012.409 kr.	Afrundet til	287.000.000 kr.
Ved afkastværdi v.1.års leje:	1,44 %	Svarende til	26.609 kr/kvm.
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	5,25 %		
INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (indtægt udenfri bolig)	8.998 kvm.	590,03 kr./kvm.	5.309.047 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	1.564 kvm.	1.780,00 kr./kvm.	2.783.920 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)			8.197.967 kr.
DRIFTSUDGIFTER I ALT (jf. årsrapport samt normal for omk. bestemt leje)			
Skatter og afgifter:			811.681 kr.
Forsikringer:			150.535 kr.
Renholdelse mv.:			424.550 kr.
Administration:			228.042 kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			672.077 kr.
Øvrigt (gårdlaug mv)			0 kr.
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:			1.822.834 kr.
Driftsudgifter i alt			4.109.719 kr.
LEJEINDTÆGTER FRATRUKKET DRIFTSUDGIFTER			
(nettoleje)			4.088.248 kr.
VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADrag			
	Afkast ved	Afkast ved	
	1.års leje	ved DCF (inkl.inflation):	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,44%	5,25%	283.312.409 kr.
EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADrag			
Potentiale for evt. frasalg af loftsareal, grundstykke mv.			0 kr.
Tillæg for værdi af fri bolig:	84 kvm.	43.739 kr/kvm.	3.700.000 kr.
Nutidsværdi af evt.ekstraordinære indbetalinger			0 kr.
Nutidsværdi af evt. negativ §120 saldo			0 kr.
Evt. fradrag for energimærke			0 kr.
VURDERINGSSUM SAMLET, EFTER TILLÆG/FRADrag			
(afrundet)			VURDERINGSSUM: 287.000.000 kr.
Svarende til kr/kvm			
(afrundet)			26.609 kr/kvm.
Ombygningssudgift			
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 ombygn. Til BRL §5,2,	600 kvm.	590,03 kr./kvm., i 3 mdr.	88.484 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.
1,19%	346.381.276	32.114
1,34%	308.107.621	28.566
1,39%	297.181.426	27.553
1,44%	287.000.000	26.609
1,49%	277.524.496	25.730
1,54%	268.651.477	24.907
1,69%	245.176.988	22.731

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
7,50%	8.812.815	329.620.867	30.560
5,00%	8.607.866	315.418.048	29.243
2,50%	8.402.917	301.215.228	27.926
100,00%	8.197.967	287.000.000	26.609
-2,50%	7.993.018	272.809.589	25.293
-5,00%	7.788.069	258.606.770	23.976
-7,50%	7.583.120	244.403.950	22.659

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.
4,75%	349.952.753	32.445
5,00%	326.086.565	30.232
5,15%	297.595.319	27.591
5,25%	287.000.000	26.609
5,35%	276.244.989	25.611
5,50%	261.889.967	24.281
5,75%	240.614.511	22.308

DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	8.717.694	319.245.842	29.598
+5,00%	8.514.957	308.501.364	28.602
+2,50%	8.312.220	297.756.887	27.606
100,00%	8.197.967	287.000.000	26.609
-2,50%	7.906.746	276.267.931	25.614
-5,00%	7.704.009	265.523.453	24.617
-7,50%	7.501.272	254.778.975	23.621

4.9 Konsekvensberegning/fremskrivning af ejendommens værdi ved fremtidigt vedligehold

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

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

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

4.9.1 Udvikling i ejendommens værdi, som konsekvensberegning af fremtidigt vedligehold

Fremtidig værdi af ejendom ved vedligehold.		Kr/kvm	Ekstraordinær Indtægt (Se rapportens pkt. 4.5)	Ekstraordinær udgift (Se rapportens pkt.3.10)	Samlet ekstraordinær Indtægt/udgift
År	Værdi				
2023	287.012.409	26.610	-	-	-
2024	287.012.409	26.610	-	-	-
2025	287.012.409	26.610	-	-1.100.000	-1.100.000
2026	287.012.409	26.610	-	-	-
2027	287.012.409	26.610	-	-	-
2028	287.072.591	26.615	-	-	-
2029	287.012.409	26.610	-	-	-
2030	287.012.409	26.610	-	-	-
2031	287.012.409	26.610	-	-	-
2032	287.012.409	26.610	-	-	-
2033	287.012.409	26.610	-	-	-
2034	287.012.409	26.610	-	-	-
2035	287.012.409	26.610	-	-	-
2036	287.012.409	26.610	-	-	-
2037	287.072.591	26.615	-	-	-
I alt:			0	-1.100.000	-1.100.000

KAPITEL 5 VURDERINGSGRUNDLAG

5.1 Valg af DCF-model/budgetperiode

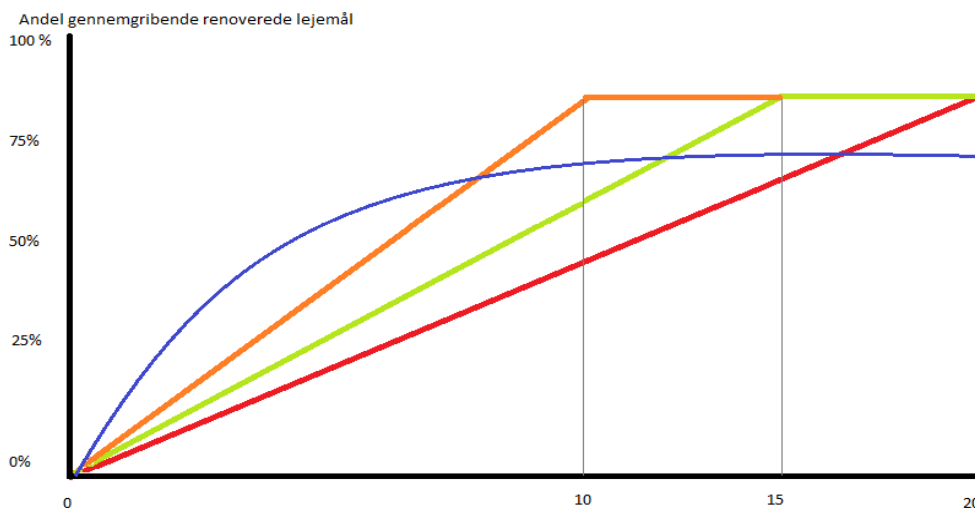
Med Lov om valuarvurderinger og kravet om brugen af en DCF-model, bliver det samtidig muligt at synliggøre den væsentligste årsag til at bolig investeringsejendomme i det hele taget handles, nemlig: Potentialet på ejendommen!

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 udlejningsejendom), 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 erhvervsjendomme 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.

Som en 4.faktor bør også nævnes Corona-udbruddet i år 2020-21 med nedlukninger og 'chok' igennem samfundet, hvis følger vi nok næppe har set helt udfolde sig endnu. Det er dog ikke vores oplevelse at dette har haft nogen væsentlig betydning på markedet for boliginvesteringsejendomme, hvor både priser og efterspørgsel på alle typer af fast ejendom har været støt stigende, hvor interessen i at investere i beboelsesejendomme fortsat er meget stor, og hvor Blackstone-problematikken i langt højere grad har været genstand for investorernes opmærksomhed.

Blackstone-indgrebet er imidlertid sket nu, og effekten har været en meget vigende interesse i at sælge ejendomme, der er påvirket af lovindgrebet, men ikke i interessen for at købe. Dette ses i udviklingen med et vigende antal handler, men til åbenlyst stigende priser.

Det bemærkes at de 5-års karensperiode (Blackstone-regel) ikke gælder ved salg af andelsboligforeningers ejendomme, hvorfor lovindgrebet reelt har gjort disse mere attraktive for investorerne. Der er dog så få af den type handler at man ikke entydigt kan sige, at disse ligefrem kan handles til en højere pris end normale udlejningsejendomme kan.

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.

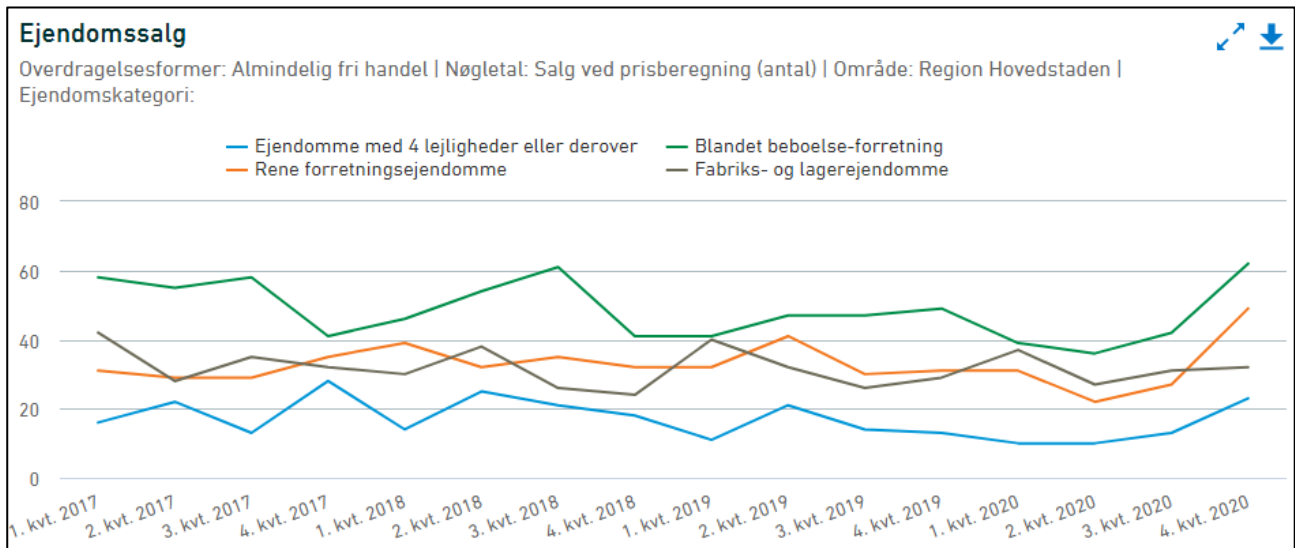
For boligudlejningsejendomme (dvs. ejendomme der købes og anvendes til udlejning til beboelse. Bemærk at der kan også være erhvervslejemål indeholdt i sådanne ejendomme) gælder at afkastprocenterne varierer utrolig meget i København.

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.

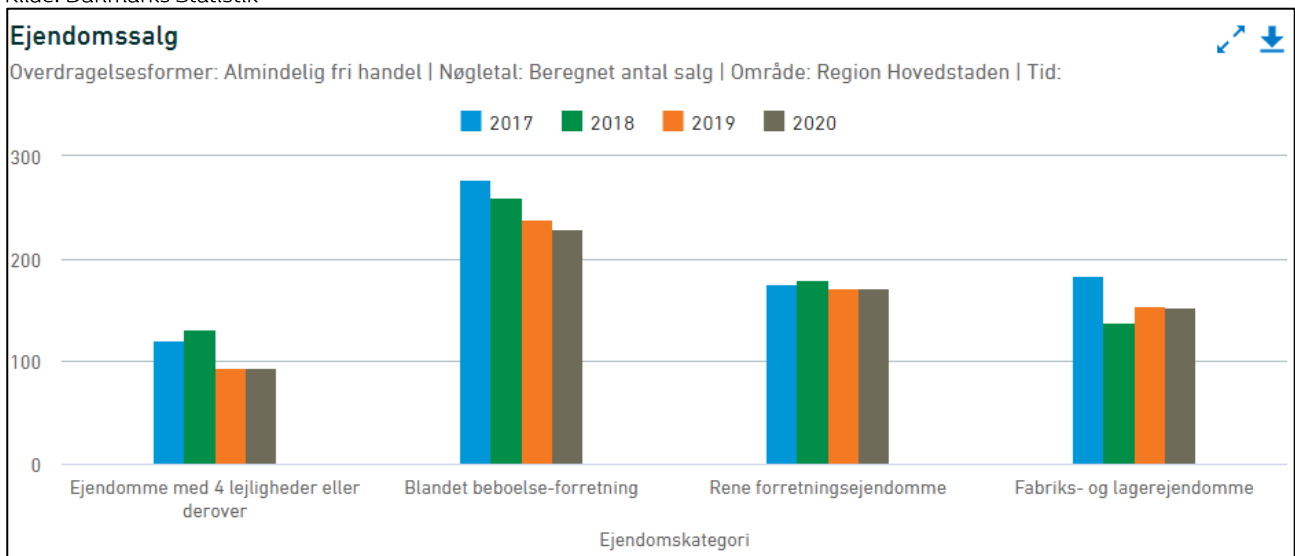
Ejendomme med en stor andel af erhverv trækker typisk prisen op, opgjort på kvm.pris, men til gengæld også med et større krav til afkastet. Bestemmende herfor er primært beliggenheden, og de steder hvor der kan opnås høje udlejningspriser til butiks-anvendelse og samtidig med en lav genudlejnings risiko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



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 gennemgribende 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	11.09.2017
-Forsikringsoversigt, år	2020
-Beboer/lejerliste, år	-
-Tilstandsrapport dateret	2020
-Vedligeholdelsesplan, udløb år	2030
-Årsrapport dateret (udløb)	30.06.2022
-Referat af ord. generalforsamling d.	26.10.2022
-Referat af ekstra ord. generalforsamling d.	23.01.2023

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

- Tingbogsattest dateret	03.05.2023
- BBR-ejermeddelelse dateret	03.05.2023
- Ejendomsdatarapport dateret	03.05.2023
- Forureningsattest dateret	03.05.2023
- Oplysning om vejforhold	03.05.2023
- Offentlig vurdering, år	2020
- Skatter og Afgifter	2022
- 15. alm. Vurdering	
- Oplysninger om handelspriser på referenceejlerlejligheder ('den fri lejlighed'), boliga.dk	
- Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk	
- Oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond vdr. §119-120-saldi mv.	

KAPITEL 6 MÆGLERERKLÆRING

6.1 Mæglererklæring

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

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

6.2 Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i 1 eksemplar til rekvirenten.

6.3 Habilitet

Nærværende vurdering er foretaget efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning og under hensyntagen til kendskab til vurdering/prisfastsættelse af lignende ejendomme i området. Vurderingsmanden erklærer samtidig ikke at have personlig interesse i ejendommen, bortset fra nærværende vurdering, der er givet i opdrag til vurderingsmanden af rekvirenten.

6.4 Copyright

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

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

6.5 Underskrift

København den 30-06-2023.

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.

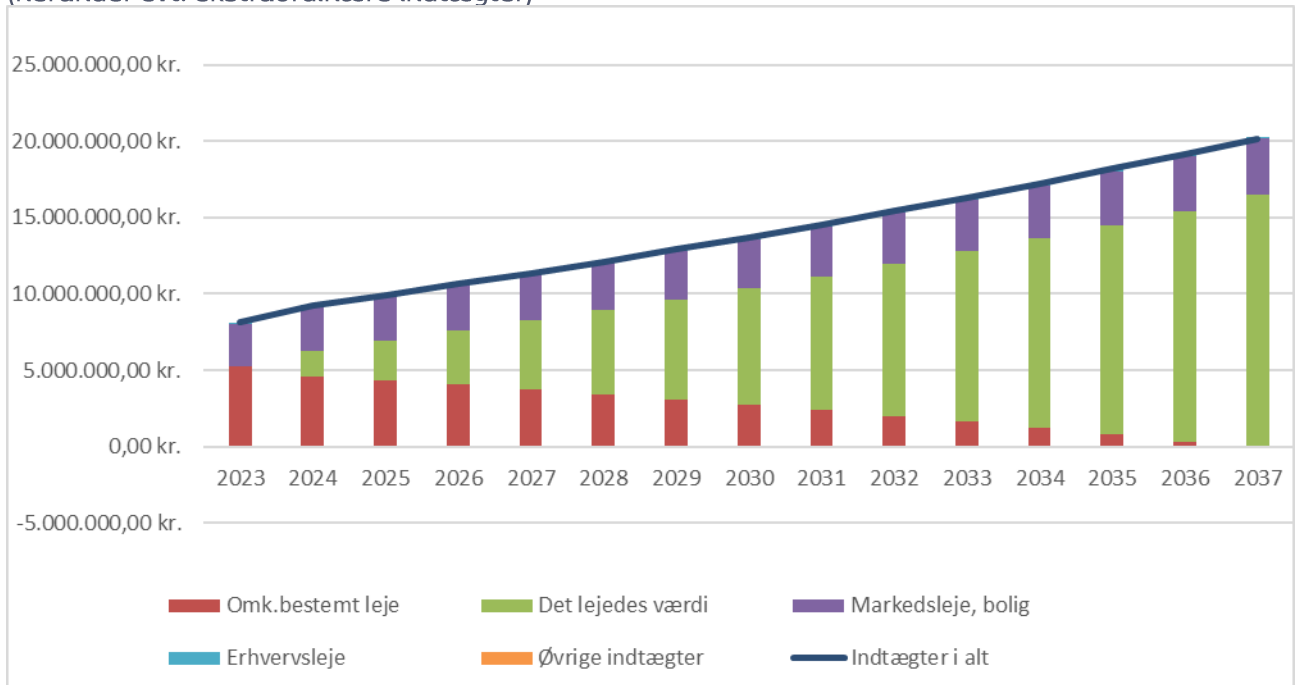
Vores markedskendskab og størstedelen af ejendommene er koncentreret omkring Indre By i København, Frederiksberg Kommune, samtlige af brokvarterene i København, Valby/Kbh SV, Vanløse/Brønshøj, samt Gentofte/Hellerup.

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, markedsljevurderinger, vurderinger til brug for årsregnskaber, Due Diligence, og rådgivningsopgaver mv. Samlet udfører vi ca.600 vurderingsopgaver årligt.

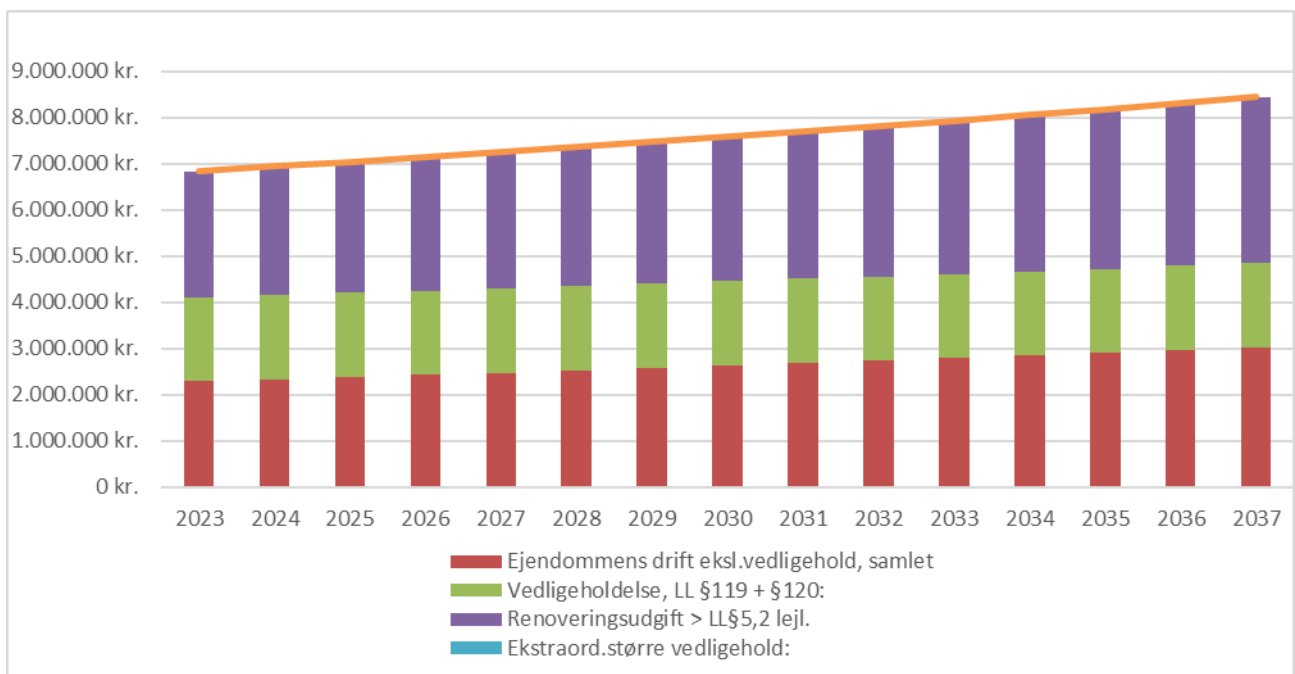


KAPITEL 7 BILAG

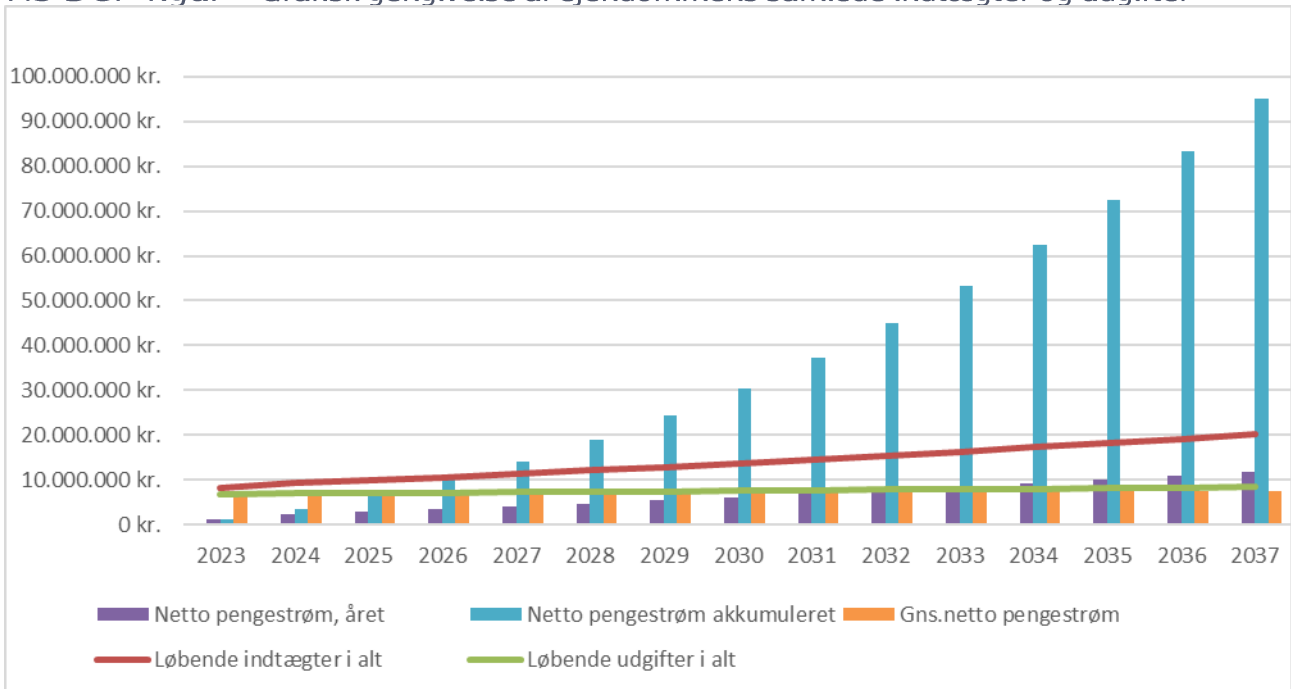
7.1 .DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraordinære indtægter)



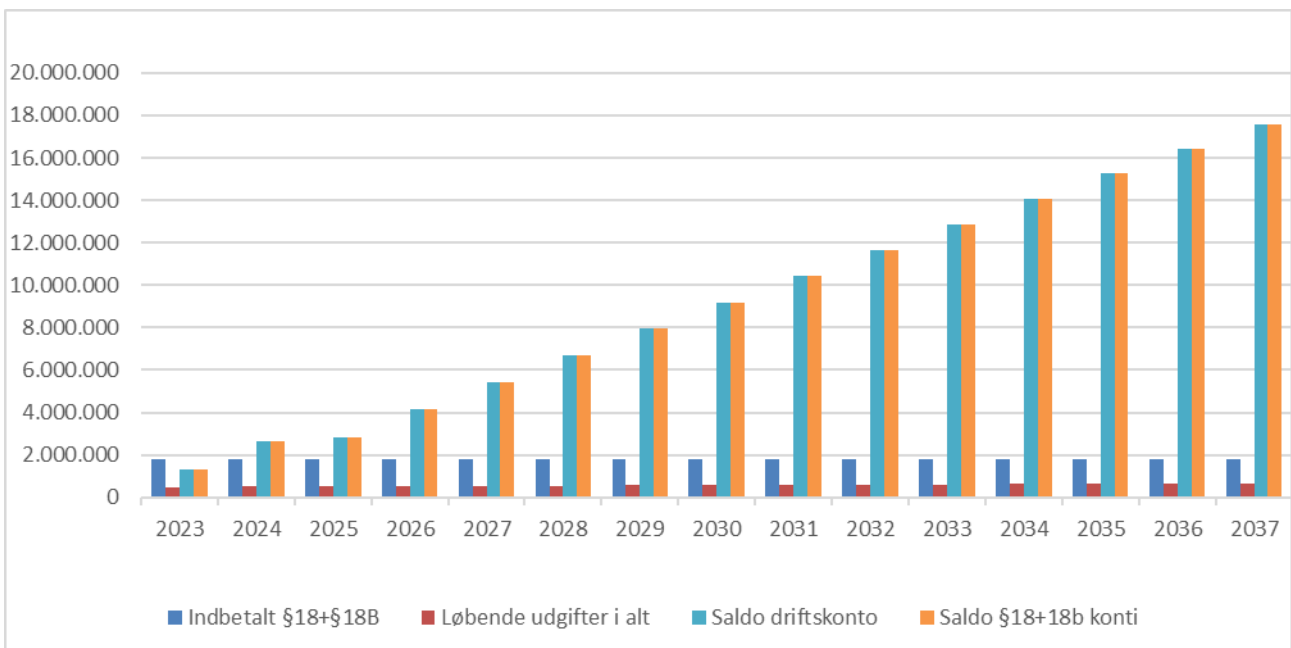
7.2 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter)



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 toilet	Omk.leje kr./kvm./år		Lejedes værdi kr./kvm./år		
				590,03	1.388,00	Leje pr.år	Leje pr.md.	
Ahlmannsgade 2	st. th	2	88	Ja	51.922	4.327	122.144	10.179
Ahlmannsgade 2	1. tv	2	57	Ja	33.631	2.803	79.116	6.593
Ahlmannsgade 2	1. th	4	88	Ja	51.922	4.327	122.144	10.179
Ahlmannsgade 2	2	6	135	Ja	79.653	6.638	187.380	15.615
Ahlmannsgade 2	3. tv	2	57	Ja	33.631	2.803	79.116	6.593
Ahlmannsgade 2	3. th	4	88	Ja	51.922	4.327	122.144	10.179
Ahlmannsgade 2	4. th	4	135	Ja	79.653	6.638	187.380	15.615
Ahlmannsgade 2	5	3	122	Ja	71.983	5.999	169.336	14.111
Hiort Lorenzens Gade 17	st. tv	2	56	Ja	33.041	2.753	77.728	6.477
Hiort Lorenzens Gade 17	st. th	2	58	Ja	34.221	2.852	80.504	6.709
Hiort Lorenzens Gade 17	1	4	111	Ja	65.493	5.458	154.068	12.839
Hiort Lorenzens Gade 17	2	5	105	Ja	61.953	5.163	145.740	12.145
Hiort Lorenzens Gade 17	3. tv	2	58	Ja	34.221	2.852	80.504	6.709
Hiort Lorenzens Gade 17	3. th	2	57	Ja	33.631	2.803	79.116	6.593
Hiort Lorenzens Gade 17	4. tv	1	58	Ja	34.221	2.852	80.504	6.709
Hiort Lorenzens Gade 17	4. th	2	57	Ja	33.631	2.803	79.116	6.593
Hiort Lorenzens Gade 17	5	2	89	Ja	52.512	4.376	123.532	10.294
Ahlmannsgade 4	st.	6	122	Ja	71.983	5.999	169.336	14.111
Ahlmannsgade 4	1. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Ahlmannsgade 4	1. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Ahlmannsgade 4	2. tv	4	122	Ja	71.983	5.999	169.336	14.111
Ahlmannsgade 4	3. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Ahlmannsgade 4	3. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Ahlmannsgade 4	4. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Ahlmannsgade 4	4. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Ahlmannsgade 4	5	2	102	Ja	60.183	5.015	141.576	11.798
Ahlmannsgade 6	st. tv	2	63	Ja	37.172	3.098	87.444	7.287
Ahlmannsgade 6	st. th	2	63	Ja	37.172	3.098	87.444	7.287
Ahlmannsgade 6	1. tv	2	63	Ja	37.172	3.098	87.444	7.287
Ahlmannsgade 6	1. th	2	63	Ja	37.172	3.098	87.444	7.287
Ahlmannsgade 6	2	4	115	Ja	67.853	5.654	159.620	13.302
Ahlmannsgade 6	3. tv	2	63	Ja	37.172	3.098	87.444	7.287
Ahlmannsgade 6	3. th	2	63	Ja	37.172	3.098	87.444	7.287
Ahlmannsgade 6	4. th	4	115	Ja	67.853	5.654	159.620	13.302
Ahlmannsgade 6	5	2	104	Ja	61.363	5.114	144.352	12.029
Ågade 100	st. tv	4	101	Ja	59.593	4.966	140.188	11.682
Ågade 100	st. th	2	87	Ja	51.332	4.278	120.756	10.063
Ågade 100	1. tv	4	101	Ja	59.593	4.966	140.188	11.682
Ågade 100	1. th	4	87	Ja	51.332	4.278	120.756	10.063
Ågade 100	2. th	4	87	Ja	51.332	4.278	120.756	10.063
Ågade 100	3. tv	4	101	Ja	59.593	4.966	140.188	11.682
Ågade 100	3. th	4	87	Ja	51.332	4.278	120.756	10.063
Ågade 100	4. tv	4	101	Ja	59.593	4.966	140.188	11.682
Ågade 100	4. th	3	87	Ja	51.332	4.278	120.756	10.063
Ågade 100	5	4	121	Ja	71.393	5.949	167.948	13.996
Ågade 102	st. tv	2	66	Ja	38.942	3.245	91.608	7.634
Ågade 102	st. th	2	87	Ja	51.332	4.278	120.756	10.063
Ågade 102	1. tv	4	87	Ja	51.332	4.278	120.756	10.063
Ågade 102	1. th	3	87	Ja	51.332	4.278	120.756	10.063
Ågade 102	2. tv	4	87	Ja	51.332	4.278	120.756	10.063
Ågade 102	2. th	3	87	Ja	51.332	4.278	120.756	10.063
Ågade 102	3. tv	4	174	Ja	102.664	8.555	241.512	20.126
Ågade 102	4. tv	3	87	Ja	51.332	4.278	120.756	10.063
Ågade 102	4. th	4	87	Ja	51.332	4.278	120.756	10.063

Adresse	Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr./kvm./år	590.03	Lejedes værdi kr./kvm./år	1.388.00	
				Leje pr.år	Leje pr.md.	Leje pr.år	Leje pr.md.	
Ågade 102	5. tv	3	99	Ja	58.413	4.868	137.412	11.451
Ågade 102	5. th	3	100	Ja	59.003	4.917	138.800	11.567
Krügersgade 5	st. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 5	st. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 5	1. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 5	1. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 5	2. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 5	2. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 5	3. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 5	3. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 5	4. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 5	4. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 5	5. tv	4	146	Ja	86.144	7.179	202.648	16.887
Krügersgade 5	5. th	2	103	Ja	60.773	5.064	142.964	11.914
Ågade 104	st. th	4	101	Ja	59.593	4.966	140.188	11.682
Ågade 104	1. tv	4	99	Ja	58.413	4.868	137.412	11.451
Ågade 104	1. th	4	101	Ja	59.593	4.966	140.188	11.682
Ågade 104	2. tv	3	99	Ja	58.413	4.868	137.412	11.451
Ågade 104	2. th	5	101	Ja	59.593	4.966	140.188	11.682
Ågade 104	3. tv	4	99	Ja	58.413	4.868	137.412	11.451
Ågade 104	3. th	4	101	Ja	59.593	4.966	140.188	11.682
Ågade 104	4. tv	3	99	Ja	58.413	4.868	137.412	11.451
Ågade 104	4. th	4	101	Ja	59.593	4.966	140.188	11.682
Ågade 104	5	3	116	Ja	68.443	5.704	161.008	13.417
Krügersgade 3	st. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 3	st. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 3	1. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 3	1. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 3	2. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 3	2. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 3	3. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 3	3. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Krügersgade 3	4	4	122	Ja	71.983	5.999	169.336	14.111
Krügersgade 1	st. tv	4	112	Ja	66.083	5.507	155.456	12.955
Krügersgade 1	st. th	2	72	Ja	42.482	3.540	99.936	8.328
Krügersgade 1	1. tv	3	84	Ja	49.562	4.130	116.592	9.716
Krügersgade 1	1. th	3	71	Ja	41.892	3.491	98.548	8.212
Krügersgade 1	2. th	3	71	Ja	41.892	3.491	98.548	8.212
Krügersgade 1	3. tv	3	84	Ja	49.562	4.130	116.592	9.716
Krügersgade 1	3. th	3	71	Ja	41.892	3.491	98.548	8.212
Krügersgade 1	4. tv	2	84	Ja	49.562	4.130	116.592	9.716
Krügersgade 1	4. th	3	71	Ja	41.892	3.491	98.548	8.212
Krügersgade 1	5	2	97	Ja	57.232	4.769	134.636	11.220
Hiort Lorenzens Gade 23	st.	4	95	Ja	56.052	4.671	131.860	10.988
Hiort Lorenzens Gade 23	1. tv	3	76	Ja	44.842	3.737	105.488	8.791
Hiort Lorenzens Gade 23	1. th	3	81	Ja	47.792	3.983	112.428	9.369
Hiort Lorenzens Gade 23	2. tv	3	76	Ja	44.842	3.737	105.488	8.791
Hiort Lorenzens Gade 23	2. th	3	81	Ja	47.792	3.983	112.428	9.369
Hiort Lorenzens Gade 23	3. tv	3	76	Ja	44.842	3.737	105.488	8.791
Hiort Lorenzens Gade 23	3. th	3	81	Ja	47.792	3.983	112.428	9.369
Hiort Lorenzens Gade 23	4. tv	3	76	Ja	44.842	3.737	105.488	8.791
Hiort Lorenzens Gade 23	4. th	3	81	Ja	47.792	3.983	112.428	9.369
Hiort Lorenzens Gade 23	5	4	130	Ja	76.703	6.392	180.440	15.037
Hiort Lorenzens Gade 19	st.	4	122	Ja	71.983	5.999	169.336	14.111
Hiort Lorenzens Gade 19	1. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Hiort Lorenzens Gade 19	1. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Hiort Lorenzens Gade 19	2	4	122	Ja	71.983	5.999	169.336	14.111
Hiort Lorenzens Gade 19	3. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Hiort Lorenzens Gade 19	3. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Hiort Lorenzens Gade 19	4. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Hiort Lorenzens Gade 19	4. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Hiort Lorenzens Gade 21	st. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Adresse	Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr./kvm./år	590.03	Lejedes værdi kr./kvm./år	1.388.00	
				Leje pr.år	Leje pr.md.	Leje pr.år	Leje pr.md.	
Hiort Lorenzens Gade 21	st. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Hiort Lorenzens Gade 21	1. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Hiort Lorenzens Gade 21	1. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Hiort Lorenzens Gade 21	2. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Hiort Lorenzens Gade 21	2. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Hiort Lorenzens Gade 21	3. tv	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Hiort Lorenzens Gade 21	3. th	2	61	Ja	35.992	2.999	84.668	7.056
Hiort Lorenzens Gade 21	4	5	122	Ja	71.983	5.999	169.336	14.111
Hiort Lorenzens Gade 21	5. tv	3	130	Ja	76.703	6.392	180.440	15.037
Hiort Lorenzens Gade 21	5. th	3	111	Ja	65.493	5.458	154.068	12.839
I alt (alle lejligheder)		10.646		6.281.409	523.451	14.776.648	1.231.387	