V U R D E R I N G

Ejendommen:	Ærøvej 2 / Godthåbsvej 54-56 2000 Frederiksberg
Ejer:	A/B Thulens Hjørne af 1980
Rekvirent:	A/B Thulens Hjørne af 1980 v/formand Jan Nymann Larsen
Vurdering pr.:	**31. december 2021**

Formål:

Vurderingen er foretaget med det formål at fastsætte ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom efter reglerne i Lov om Andelsboliger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 b.

Denne vurderede værdi som udlejningsejendom fordelt på de enkelte andelsboliger kan være forskellig fra den pris, som andelshaveren kan opnå ved et salg af andelsboligen.

Vurderingstema:

Den kontante handelsværdi (markedsværdi) er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges til på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, under følgende forudsætninger:

- At parterne ikke har noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen heraf, således at den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.
- At der forud for vurderingsdatoen er forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af ejendommen til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til ejendommens karakter og markedsforholdene anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6 måneder.
- At der ikke tages hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med en liebhaverinteresse.

Vurderingsprincip:

Handelsværdien fastsættes med baggrund i en DCF-beregning (Discounted Cash Flow) og/eller en afkastbaseret beregning.

Resumé/nøgletal:

Der henvises til bilag ***"Nøgletalsoversigt"***, jf. bilagsoversigten.

Besigtigelse:

VALUAREN har besigtiget ejendommen den 21. februar 2022. I besigtigelsen indgik fremvisning af Godthåbsvej 56, 3. tv. samt fælles-arealer.

Tidligere har vi besigtiget Godthåbsvej 54, st. tv., Godthåbsvej 54, 4. th., Godthåbsvej 56, 2. th., Ærøvej 2, 4. th., Godthåbsvej 56, 3. tv., Godthåbsvej 56, 1. tv., Ærøvej 2, st. th. samt fællesarealer.

Oplysninger:

Vurderingen bygger på oplysninger fra andelsboligforeningens bestyrelse, administrator samt offentlige ejendomsregistre.

Dokumenter:

Der er indhentet oplysninger om ejendommens arealer m.v., herunder ejerforhold, i offentlige registre og tingbogen.

Vi har modtaget følgende materiale fra opdragsgiver/administrator:

Årsrapport 2020 og budget 2021
Ejendomsskattebillet 2022
Forsikringspolice
Vedtægter for Andelsboligforeningen
Referat fra generalforsamling af 9. juni 2020
Referat fra generalforsamling af 19. maj 2021
Energirapport fra 2012 – Energimærke C
Vedligeholdelsesplan fra 2016

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

Vurderingsattest (15. alm. vurdering af 1. april 1973)
Tingbog
BBR-meddelelse
Oplysning om jordforurening fra Regionen

Materialet er gennemset af VALUAREN og giver ikke anledning til særlige bemærkninger.

Tinglyst areal: Matr.nr. 14FG Frederiksberg:
Matrikulært areal 986 kvm, heraf vej 108 kvm.

Bygningsarealer: Vi henviser til bilaget ***"Arealoversigt"***, jf. bilagsoversigten.

Vi har taget udgangspunkt i BBR-meddelelsen, men i tilfælde af, at vi har konstateret umiddelbare afvigelser i forhold til de faktuelle arealer på ejendommen, har vi foretaget et skøn og baseret vores beregning på dette.

BBR-meddelelse: Kommune nr. 147 – Ejendoms nr. 130759.

Den vurderede ejendom er en andelsboligejendom anvendt som beboelses-ejendom med 24 boliger og 5 erhvervsenheder.

BBR-meddelelsen kan være fejlbehæftet fx i forhold til en opmåling af ejendommen, herunder registrering af erhvervsenheder, antal sammenlagte lejligheder, antal lejligheder med/uden bad og køkken, arealkategorisering i forhold til arealer i kælder, i tagetage m.v.

Vi tager forbehold for sådanne eventuelle fejlbehæftelser.

Vi forudsætter, at der foreligger gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser, ligesom det forudsættes, at der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende

anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke haft lejlighed til selv at undersøge, hvorvidt disse forudsætninger er korrekte.

Opførelsesår: I henhold til BBR-meddelelse er ejendommen opført i 1900.

Forsikring: Ejendommen er bygningsforsikret hos Købstædernes Forsikring. Vi forudsætter, at forsikringen er på sædvanlige vilkår uden væsentlige forbehold.

Servitutter: Der er i tingbogen lyst følgende servitutter:

11.11.1111	Dok om bebyggelse, benyttelse m.v.
24.03.1899	Dok om bebyggelse, benyttelse m.v.
13.04.1923	Dok om benyttelse af et atelier m.v.
15.01.1962	Dok om byggelinier m.v.
27.09.1996	Dok om opsætning af låge i havemur mellem 2 ejendomme.
05.10.2001	Lokalplan nr. 115.
26.05.2009	Lokalplan nr. 153.
27.03.2014	Vedtægter.
28.11.2014	Byfornyelsesbeslutning.

Der er ikke foretaget gennemgang af ejendommens servitutter og ikke rekvireret ejendomsdatarapport. Der tages forbehold for, at servitutterne og ejendomsdatarapporten måtte indeholde bestemmelser, som er usædvanligt belastende for ejendommen.

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

Beskrivelse:

BELIGGENHED:
Den vurderede ejendom er beliggende på Frederiksberg. Ejendommen er beliggende tæt på indkøbsmuligheder ved Godthåbsvej og Nordre Fasanvej samt offentlige transportmuligheder, herunder Metroen.

GRUNDEN:
Grunden følger ejendommen, og bag bygningerne findes et gårdareal. Gårdarealet er fælles med naboejendommene. Gårdarealet fremstår attraktivt med grønne arealer i form af græsplæner, træer, buske og bede. Endvidere findes cykel-/skraldeskure og en legeplads.

BEBYGGELSEN:
Bebyggelsen er opført i 5 etager excl. tagetage og kælder. Adgang til ejendommen er fordelt på 3 opgange med dørtelefoner. Der er opsat postkasser i opgangene.

Facaden mod gaden er udført i røde mursten, hvor de 2 nederste etager er refendpudsede. Facaden er renoveret i 2013.

Facaden mod gården er pudset i en beige nuance med røde murstensborter, dog er facaden til og med 1. sal pudset i en blå farve.

Karnapperne på ejendommen er renoveret i 2018.

Der er i ca. 2007 lagt nyt skifereternittag. Nedløbsrør og tagrender er udført i zink. Tagetagen er udnyttet til beboelse, opbevaring og tørrerum.

Vinduerne er med energiruder fra 2003. Ejendommen opvarmes med fjernvarme etableret i 1991. Der er etableret elvarme i tagrenderne i 2013.

Hovedtrapperne er udført i træ med linoleumsbelægning på trin og reposer. Væggene er malede og pudsede. Bagtrapperne blev i 2019 renoveret og belagt med linoleum. Endvidere blev træværk og balustre langs trappen malet. Trappeopgangene herunder bagtrapperne er under renovering og forventes færdiggjort primo 2022. Vi har forudsat, at disse er færdiggjort.

Hoveddørene til lejlighederne samt dørene til bagtrapperne er blevet udskiftet til brandsikrede døre i 2019.

Under bygningen findes en kælder der anvendes til opbevaring, fyrrum m.v. Der er etableret omfangsdræn i 2011.

Ejendommen fremtræder generelt i almindelig vedligeholdelsesmæssig stand, om end det kan forventes, at der løbende skal ske vedligeholdelses-arbejder på ejendommen.

VALUAREN anbefaler, at der løbende sker teknisk gennemgang af ejendommen, og at den udarbejdede vedligeholdelsesplan tages til efterretning og løbende opdateres.

Miljøforhold: Ejendommen er miljømæssigt områdeklassificeret efter jordforurenings-loven som "område med krav om analyser". I henhold til oplysninger fra Regionen er matriklen ikke kortlagt som forurenet eller muligt forurenet.

Ejendomsværdi: Ejendommen er den 1. oktober 2020 vurderet til:

Ejendomsværdi	kr.	39.500.000
heraf grundværdi	kr.	4.758.700

Driftsudgifter: Vi henviser til bilag ***"DCF-beregning"*** samt bilag ***"OMK-lejebudget"***, jf. bilagsoversigten.

Driftsudgifterne er anslået jf. andelsboligforeningens regnskab/budget samt normtal.

I OMK-beregningen (lejeberegning) er anvendt de gældende normtal for administrationshonorar. I DCF-beregningen er, hvor det er fundet nødvendigt med henblik på at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, anvendt skønnede administrationsudgifter med baggrund i aktuelle tal fra administratorer og salgsprospekter m.v.

For så vidt angår udgiften til vicevært, er der taget udgangspunkt i de aktuelle udgifter i ejendommen, hvis de skønnes gangbare for ejendommen. Hvor der ikke findes udgifter til vicevært i ejendommen, er der, med henblik på at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, skønnet en udgift med baggrund i andre tilsvarende ejendomme eller anvendt normtal.

Udgifter afholdt af andelsboligforeningen, som ikke knytter sig til ejendommens drift, er ikke medtaget. Det være sig fx abonnement til ABF, revisor, valuarvurdering, bestyrelsesansvarsforsikring, m.v. Disse udgifter indgår ikke i en investors investeringskalkule.

Der er ikke medtaget udgifter, som ikke knytter sig til ejendommens drift.

Lejeindtægter:

Vi henviser til bilag ***"DCF-beregning"*** samt bilag ***"OMK-lejebudget"***, jf. bilagsoversigten.

Ejendommen er underlagt Boligreguleringslovens (BRL) regler for omkostningsbestemt leje (OMK-leje). Boliglejen er således fastsat med baggrund i et skønnet omkostningsbestemt lejebudget med tillæg af skønnede forbedringsforhøjelser, eksklusiv individuelle forbedrings-forhøjelser. De individuelle forbedringer kan fx være modernisering af køkken og bad m.m.

Der foreligger ikke fuldstændige oplysninger fra andelsboligforeningen eller administrator om den lejeretlige andel af de regnskabsmæssige forbedringsforhøjelser på ejendommen, hvorfor der ved beregning af den omkostningsbestemte leje er foretaget skønnede beregninger af forbedringsbeløb evt. som skønnede kvm-priser. Disse lejeretlige forbedringer kan fx være termovinduer, dørtelefoner, isolering, fjernvarme m.v.

Såfremt der har været istandsatte lejemål ved etablering af andelsboligforeningen, har vi skønnet et lejeniveau på disse lejemål.

Med hensyn til de lejemål som opfylder BRL § 5, stk. 2, har vi skønnet et lejeniveau på kr. 1.500 pr. kvm første budgetår i DCF-beregningen.

I København foreligger der lejeniveauer godkendt af Huslejenævnet på henholdsvis kr. 1.600 pr. kvm og kr. 1.650 pr. kvm for lejemål som opfylder BRL § 5, stk. 2. Disse lejemål fremstår dog moderniseret i en højere standard og kvalitet end de vurderede.

Med hensyn til erhvervslejemål har vi skønnet et lejeniveau på kr. 1.450-1.700 pr. kvm for butik og café.

Vi har fundet følgende erhvervslejemål i området (udbudt):

- Godthåbsvej 88, 2000 Frederiksberg, kr. 1.485 pr. kvm
- H. C. Ørsteds Vej 70, 1879 Frederiksberg C, kr. 1.347 pr. kvm
- Langelands Plads 4, 2000 Frederiksberg, kr. 1.350 pr. kvm
- Åboulevard 31, 1960 Frederiksberg C, kr. 1.267 pr. kvm
- H. C. Ørsteds Vej 38, 1879 Frederiksberg C, kr. 1.179 pr. kvm
- Peter Bangs Vej 121, 2000 Frederiksberg, kr. 1.254 pr. kvm

Der er generelt stor spredning på lejeniveauer for butikker og caféer på Frederiksberg. Vi ser et pres på lejepriserne på detail.

Forudsætninger:

Vurderingen er foretaget under forudsætning af, at ejendommen i sin helhed er lovligt opført, indrettet og benyttet, at ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige, samt at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl og mangler.

Det forudsættes, at ejendomsdatarapporten ikke indeholder oplysninger, der belaster ejendommen økonomisk.

Vi forudsætter, at hvis andelsboligforeningen har modtaget tilskud i forbindelse med et evt. byfornyelsesprojekt eller lignende, og kommunen/ staten har tinglyst en servitut eller har et krav omkring tilbagebetaling ved ejerskifte, at andelsboligforeningen har taget højde for det i relation til foreningens regnskabsaflæggelse.

Vi har efter vores vurdering, som er underbygget ved kendskab og skøn, og ud fra faglig vurdering, anslået forbedringsforhøjelsen, der indgår i den omkostningsbestemte leje, da det ikke har været muligt at fremskaffe de konkrete økonomiske oplysninger.

Vi forudsætter, at hvis andelsboligforeningen har fx byfornyede køkkener/ badeværelser, at lejen kan hæves iht. BRL § 5, stk.1 eller § 5, stk. 2, ved nye istandsættelser.

På vurderingstidspunktet er der nationalt og internationalt en særlig sundhedssituation, pandemien COVID-19/Corona-virus. Situationen er ekstraordinær, og forudsætter at fysisk kontakt begrænses mest muligt. Nærværende vurdering/værdiansættelse er foretaget under hensyntagen hertil, og dermed med delvis fysisk besigtigelse af det vurderede. Vurderingen er derfor foretaget med den forudsætning, at der fra brugerens side må tillægges skønnet en videre margin, end det normalt vil være tilfældet.

Alt afhængig af udviklingen af virussen kan værdien af ejendommen ændres drastisk i negativ retning. Vi tager forbehold for udviklingen i relation til COVID-19, herunder eftervirkninger af dette.

Vi har i vores DCF-beregning forudsat, at lejerne fraflytter lineært over en 20-årig periode.

I relation til en eventuel skønnet værdi af byggemulighed på loft forudsætter vi, at der enten kan etableres nye boliger, eller at de eksisterende boliger kan udvides, ligesom det forudsættes, at eventuelt byggeri kan godkendes af de relevante myndigheder.

Vurderingen er foretaget under følgende **særlige** forudsætninger:

1) Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog nr. 2.

2) Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse som er til fri disposition for investor (= en ledig lejlighed).

Det er en teoretisk forudsætning, at der er en ledig lejlighed i ejendommen. Selve værdiansættelsen af en ledig lejlighed er således alene et udtryk for **den skønnede merpris**, som en investor vil betale for den samlede ejendom, såfremt der er en ledig lejlighed i ejendommen.

3) Investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer, hvis forbedringen efter sin art er lejebærende iht. lejelovgivningen.

4) Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejebærende iht. lejelovgivningen. Værdien af individuelle forbedringer, fx altaner, tillægges ikke værdien af ejendommen.

5) Jf. den nye lovgivning pr. 1. juli 2020 skal ejendommen efter loven hæves til minimum energiklasse C for, at huslejen kan bestemmes efter BRL §5, stk. 2 og stk. 3. VALUAREN har derfor medtaget et skønnet fradrag i år 1 for at energirenovere ejendommen til energiklasse C, såfremt energiklassen har været D eller lavere. Herudover har VALUAREN forudsat, at disse renoveringer kan tillægges som forbedringer og medtaget disse i den beregnede omkostningsbestemte husleje som fremgår på side 7 i DCF-modellen.

Konklusion: Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommen er beliggende på Frederiksberg.

- Ejendommen fremstår generelt i almindelig vedligeholdelsesmæssig stand.
- Ejendommen indeholder lejestigningspotentialer ved istandsættelse af lejlighederne m.m.

Vurdering: **Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 68.369.000,-**

Der henvises til bilag ***"Nøgletalsoversigt"***, jf. bilagsoversigten.

Handelsprisen kan indeholde følgende elementer:

- Skønnet værdi af en ledig lejlighed, jf. retspraksis. Der er tale om en gennemsnitslejlighed mht. størrelse og beliggenhed i ejendommen.
- Skønnet værdi af evt. byggemulighed på loft m.v.
- Skønnet fradrag for opsat vedligehold.

Der er medtaget et skønnet fradrag for opsat vedligeholdelse af trappeopgang (rest), bagfacade, faldstammer og vandinstallationer på ca. kr. 4,1 mio. i henhold til vedligeholdelsesplanen udarbejdet i 2016 Gaihede samt skøn. Fradraget er skønnet og kan være fordelt over den 20-årige budgetperiode, jf. vedlagte DCF-beregning side 5 under punktet "Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse". Fradraget kan udgå, når renoveringsarbejdet er udført, eller som alternativ evt. korrigeres, når der foreligger en professionelt udarbejdet vedligeholdelsesplan dækkende budgetperioden.

I forbindelse med årsregnskabets udarbejdelse kan vi anbefale, at foreningen vurderer evt. at foretage hensættelser til renovering/ vedligehold af ejendommen og tager højde for disse ved opgørelse af andelskronen. Endvidere anbefaler vi, at der gøres overvejelser omkring evt. fremtidig værdiændring jf. bilag "Følsomhedsanalyse" i forbindelse med værdiansættelse af andelskronen.

Markedet/Investor: Der har været stor efterspørgsel på bolig-/erhvervsudlejningsejendomme de seneste år, især i København og storbyerne.

Især velbeliggende og større ejendomme bliver købt op af internationale investorer, der finder, at Danmark er økonomisk stabil, og at der er langsigtede udviklings-/indtjeningsmuligheder.

Boligudlejningsejendomme og bolig-/erhvervsudlejningsejendomme underlagt BRL bliver pt. handlet til meget lave afkastprocenter og hermed relativt høje kvm-priser. Vi ser handler indgået på baggrund af dels afkastprocenter, dels kvm-priser og dels en blanding heraf.

Kvm-priserne varierer alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m. Vi ser fx handler på

Østerbro de seneste par år med gennemsnitspriser i niveauet kr. 24-32.000 pr. kvm med priser i et spænd fra ca. kr. 10.000 til ca. kr. 48.000 pr. kvm.

Vi ser startafkast i København fra ca. 0,4 % p.a. for ej udviklede ejendomme og exitafkast i niveauet 2,0-6,0 % p.a. på færdigudviklede ejendomme alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m.

I København har vi set vi store udenlandske aktører i markedet, blandt andet amerikanske Blackstone, svenske Heimstaden som allerede har investeret i ejendomme i København for ca. kr. 20 mia., indkøbe ejendomme p.t. til et afkast i niveauet 2,5-4 % p.a.

Boligudlejningsejendomme underlagt BRL er interessante for en investor, idet ejendommene kan udvikles og løftes op til fx en § 5, stk. 2 modernisering iht. BRL ved lejers fraflytning, hvorved lejen i fx København kan øges fra ca. kr. 500 pr. kvm til ca. kr. 1.500 pr. kvm.

Vi har i vores DCF-beregning forudsat, at lejerne løbende fraflytter over en 20-årig periode. Det er vores erfaring, at en lang række lejere bliver hængende i ejendomme underlagt BRL på grund af den relativt lave OMK-leje, hvorfor vi har valgt en 20-årig periode og ikke en kortere periode.

Vurderingsnorm:

Der er pr. 1. oktober 2018 indført en ny vurderingsnorm med baggrund i et ønske om, at der fokuseres mere på afkastprocenter og mindre på kvm-priser i relation til referencehandler.

Der refereres i normen til, at der skal anvendes sammenlignelige ejendomme, hvilket giver et dilemma, idet dette er praktisk umuligt at opfylde, jf. nedenfor.

Vurderingsnormen tager ikke højde for ejendomme omfattet af Grundejernes Investeringsfond i relation til indestående saldi på § 18 og § 18B, hvilket er tilfældet for langt de fleste ældre ejendomme med mere end 6 lejligheder. Dette har betydning for prisfastsættelsen, idet der kan være store likvide indeståender på § 18B, som følger ejendommen i en handel, eller store negative § 18 og § 18B saldi, hvilket betyder, at der ikke skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond over en årrække.

Referenceejendommene vil ofte omfatte istandsatte lejemål, som ikke nødvendigvis opfylder kravene efter BRL § 5, stk. 2. Det er ofte ikke muligt at få dokumenteret lovligheden af lejen, og det er i sidste ende kun huslejenævnet eller domstolene, der kan fastsætte lejeniveauet. Dette medfører en vis usikkerhed omkring anvendelse af referenceejendomme mere generelt.

Med hensyn til de aktuelle handler i markedet (referenceejendomme) findes der ingen oplysninger om fraflytningsfrekvensen i ejendommene, hvilket

bevirker, at fraflytningsfrekvensen bliver et overordnet skøn i den fremadrettede DCF-model.

Det fremgår ikke af den nye vurderingsnorm, at der skal indhentes oplysning om den 15. almindelige vurdering af 1973 til brug for beregning af den omkostningsbestemte leje. Såfremt beløbet skønnes, vil det typisk bevirke, at lejeindtægten bliver for høj, hvilket medfører en for høj afkastprocent/vurderingssum.

I henhold til vurderingsnormen skal udgifterne til "drift" tillige sammenlignes for ejendommen og referenceejendommene. Dette er ikke muligt i praksis, da ingen, der ligger inde med disse specifikke oplysninger, vil oplyse disse, hvis de ellers findes.

Vurderingsnormen tager udgangspunkt i en DCF-beregning som tager udgangspunkt i et totalafkast på ejendommen - ergo en ejendom med et såkaldt stabilt afkast (færdigudviklet ejendom). Færdigudviklede ejendomme handles imidlertid meget sjældent, da der er meget få af dem, hvilket skaber en vis form for usikkerhed ved anvendelse af referenceejendomme.
Såfremt vurderingen (beregningen) anskues mere ud fra en tankegang om første års afkast (afkastberegning), gør samme usikkerhed sig gældende i relation til at finde referenceejendomme, hvor der ikke er udført modernisering af boliglejemålene (ej udviklede ejendomme).

Andelsboligforeningsejendomme skal i princippet vurderes som en ej udviklet ejendom, idet man bør være opmærksom på, at der ikke skal tages højde for andelshavernes individuelle forbedringer/modernisering af lejemålene, dog udtaget hvis der forefandtes moderniserede lejemål ved etablering af andelsboligforeningen.

Vurderingsnormen pr. 1. oktober 2018 er udarbejdet ret teoretisk, og VALUAREN har derfor fundet det nødvendig at indarbejde yderligere et antal relevante forhold i vores vurdering, herunder anvendelse af såvel en DCF-beregning som en afkastbaseret beregning sammenholdt med kvmpriser samt markedsrapporter fra branchen og vores mangeårige erfaring med salg/vurdering af udlejningsejendomme m.m.

Analyse/Referencer: Ved opløsning og salg af en andelsboligejendom er der indført en særlig undtagelse for en køber, idet en køber af en ejendom tilhørende en andelsboligforening ikke er underlagt en 5 års karensperiode vedr. istandsættelse af ledige boliger. Der kan derfor opstå to forskellige priser på en boligudlejningsejendom, med eller uden karensperiode. Da der er meget få handler med ejendomme ejet af en andelsboligforening, vil referencer fremover stadig indeholde solgte boligudlejningsejendomme med karensperiode, selvom der må forventes mindre prisafvigelser.

Af de få markedsrapporter, hvor der indgår oplysninger om salg af bolig-udlejningsejendomme, fremgår afkastniveauet i området at være ca. 1,00-3,50 % p.a. (ej udviklede ejendomme) og ca. 3,25-4,75 % p.a. (fuldt udviklede ejendomme).

Det præcise grundlag for afkastprocenter, herunder beliggenhed, vedlige-holdelsesmæssige stand og hvor mange lejemål der er færdigudviklede (istandsat) m.m., fremgår ikke umiddelbart af markedsrapporterne.

De aktuelle handler over kr. 5 mio. i 2020/21 for boligudlejningsejen-domme og bolig-/erhvervsudlejningsejendomme på Frederiksberg udviser en pris på ca. kr. 26.100 pr. kvm i gennemsnit. Der er store udsving i priserne.

Ejendomme med et boligareal mindre end 500 kvm og ejendomme med en kvm-pris under kr. 15.000 er frasorteret i beregningen af gennemsnittet. Herudover er en enkelt liebhaverejendom frasorteret i beregningen.

Med hensyn til referenceejendomme henviser vi til bilaget ***"Reference-ejendomme"***, jf. bilagsoversigten.

Vi har taget højde for ovenstående markedsrapporter, de aktuelle handler, herunder kvm-priser og afkastprocenter i forbindelse med vores værdi-ansættelse, som også er fastsat med baggrund i ejendommens beliggenhed, forbedringsarbejder, udviklingsmuligheder og vedligeholdelsesmæssige stand.

Et krav fra en investor om fx et højere første års afkast fx en stigning fra 1,28 % p.a. til 2,28 % p.a. vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 29,5 mio. **Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom over for krav om højere afkast.**

En ændring i lejeprisen for de lejemål som opfylder BRL § 5, stk. 2, fra kr. 1.500 pr. kvm til kr. 1.400 pr. kvm vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 5,4 mio.

Med hensyn til usikkerhed omkring ændring i afkastprocent/kvm-pris og lejepris/kvm-pris, henviser vi til bilaget ***"Følsomhedsanalyse"***, jf. bilagsoversigten.

Vi skal gøre opmærksom på, at ejendommens markedsværdi som følge af et usikkert kapitalmarked yderligere kan svinge inden for relativ kort tid i såvel positiv som negativ retning.

Erklæring/Ansvar: Vi erklærer ikke at have interesse i vurderingssummens størrelse, ligesom vi ikke har særlig tilknytning til parterne i sagen.

Vurderingen er udtryk for vores kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig og er foretaget efter bedste overbevisning.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Følgende personer har direkte eller indirekte deltaget i udarbejdelsen af vurderingsrapporten:

Peter Ryaa
Kaj Kristiansen
Gitte Mikkelsen
Dennis Milton Pedersen
Christian Abou-Rjeily
Birthe Kepp

Ved fremsendelse af denne valuarvurdering bekræfter undertegnede samtidig, at undertegnede overholder Andelsboliglovens § 5 stk. 15, herunder:

- At undertegnede og/eller mit firma er dækket af en ansvarsforsikring med dækningssum på minimum kr. 5 mio. pr. erstatningskrav,
- At undertegnede har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme,
- At jeg er dækket af bekendtgørelsens overgangsordning, eller hvis jeg ikke er dette,
- At jeg har bestået uddannelsen Diplom i Vurdering (Diplomvaluar), samt
- At jeg kan dokumentere mindst 2 års praktisk erfaring med boligudlejningsejendomme.

Copyright: Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

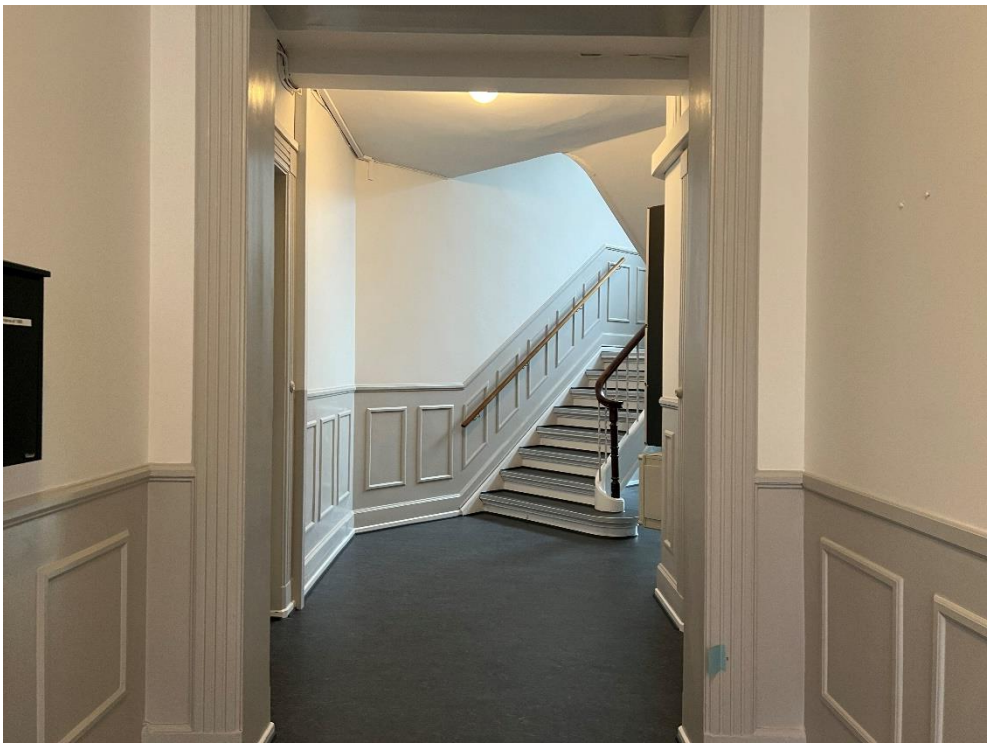
Frederiksberg, den 8. marts 2022

Peter Ryaa, HD
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE

Bilag: Følgende bilag udgør en del af rapporten:

Nøgletalsoversigt
Afkastbaseret beregning
Følsomhedsanalyse
DCF-beregning (Discounted Cash Flow)
OMK-lejebudget
Arealoversigt
Referenceejendomme

Foto:



VALUAREN
ERHVERVSMÆGLER

NØGLETALSOVERSIGT

Ærøvej 2 / Godthåbsvej 54-56, 2000 Frederiksberg

Ejendommen er værdisat til:	**Kr.**	**68.369.000**
Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:		1,28%
Baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast:		3,18%
Skønnet inflationsprocent på:		2,00%
Ejendommens værdi pr. kvm før værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	25.996
Ejendommens værdi pr. kvm incl. værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	26.469
Budgetperiode er på følgende antal år:		20
Den anvendte moderniseringsfrekvens - fraflytningsprocent pr. år er:		5,00%
Gennemsnitspris pr. ombygget kvm incl. moms:	Kr.	5.000
Gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning pr. kvm:	Kr.	181
Lejeniveau for omkostningsbestemt leje pr. kvm:	Kr.	506
Lejeniveau for moderniserede lejemål pr. kvm:	Kr.	1.500
Lejeniveau for erhvervsleje gns. pr. kvm *):	Kr.	1.768

*) Visse erhvervslejeindtægter kan indgå uden kvm-angivelse, jf. DCF-beregningen.

AFKASTBASERET BEREGNING

Ærøvej 2 / Godthåbsvej 54-56, 2000 Frederiksberg

Værdiansættelse af investeringsejendom efter den afkastbaserede model

(Alle tal er normaliserede tal for det kommende år)	**Budget**
FASE I:	**2022**
Indtægter:	
Årlig lejeindtægt boliger	1.252.548
Årlig lejeindtægt erhverv	581.550
Indtægter i alt	**1.834.098**
Omkostninger:	
Driftsomkostninger	385.466
Administration	122.750
Udvendig vedligeholdelse	467.523
Omkostninger i alt	**975.739**
Nettodriftsresultat før finansiering	**858.359**
FASE II:	
Forrentningskrav	**3,18%**
Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer	**26.992.415**
Kr. pr. kvm	**10.450**
FASE III (reguleringer):	
Fradrag for tab af lejeindtægt på ikke udlejede arealer (tomgangsleje)	-609.779
Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport:	-2.597.488
Ombygningsudgifter boliger	-8.130.384
Deposita	1.555.977
Lejeforhøjelser pga. forbedringer	49.937.798
Beregnet dagsværdi:	**67.148.540**
Værdi af evt. byggemulighed	570.000
Værdi af evt. ledig lejlighed	650.000
I alt vurderingssum	**68.368.540**
Afkast direkte før evt. byggemulighed/ledig lejlighed	**1,28%**
Afkast direkte efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed	**1,26%**
Kr. pr. kvm før evt. byggemulighed/ledig lejlighed	**25.996**
Kr. pr. kvm efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed	**26.469**

FØLSOMHEDSANALYSE

Ærøvej 2 / Godthåbsvej 54-56, 2000 Frederiksberg

Følsomhedsanalyser før reguleringer af købesummen:

	Afkast direkte:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering (excl. ledig lejh./byggemuligh.):	**1,28%**	**67.148.539**	**25.996**
Ved afkast:	0,78%	110.286.577	42.697
Ved afkast:	1,03%	83.473.697	32.317
Ved afkast:	1,28%	67.148.540	25.996
Ved afkast:	1,53%	56.164.341	21.744
Ved afkast:	1,78%	48.268.544	18.687
Ved afkast:	2,03%	42.319.155	16.384
Ved afkast:	**2,28%**	**37.675.431**	**14.586**
Ved afkast:	2,53%	33.950.057	13.144
Ved afkast:	2,78%	30.895.125	11.961
Ved afkast:	3,03%	28.344.590	10.974
Ved afkast:	3,28%	26.183.058	10.137
Ved afkast:	3,53%	24.327.839	9.418
Forskel ved 1% stigning i afkast:		**-29.473.109**	

	Afkast normaliseret:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering (excl. ledig lejh./byggemuligh.):	**3,18%**	**67.148.539**	**25.996**
Ved afkast:	2,68%	83.670.052	32.393
Ved afkast:	2,93%	74.669.005	28.908
Ved afkast:	3,18%	67.148.539	25.996
Ved afkast:	3,43%	60.782.244	23.532
Ved afkast:	3,68%	55.332.528	21.422
Ved afkast:	3,93%	50.622.362	19.598
Ved afkast:	**4,18%**	**46.517.163**	**18.009**
Ved afkast:	4,43%	42.912.815	16.614
Ved afkast:	4,68%	39.727.523	15.380
Ved afkast:	4,93%	36.896.155	14.284
Ved afkast:	5,18%	34.366.212	13.305
Ved afkast:	5,43%	32.094.922	12.425
Forskel ved 1% stigning i afkast:		**-20.631.376**	

	Pris pr. kvm:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering (excl. ledig lejh./byggemuligh.):	**1.500**	**67.148.539**	**25.996**
Ved en lejepris på:	1.800	83.416.168	32.294
Ved en lejepris på:	1.700	77.993.625	30.195
Ved en lejepris på:	1.600	72.571.082	28.096
Ved en lejepris på:	1.500	67.148.539	25.996
Ved en lejepris på:	**1.400**	**61.725.996**	**23.897**
Ved en lejepris på:	1.300	56.303.453	21.798
Ved en lejepris på:	1.200	50.880.910	19.698
Ved en lejepris på:	1.100	45.458.368	17.599
Ved en lejepris på:	1.000	40.035.825	15.500
Ved en lejepris på:	900	34.613.282	13.400
Forskel ved en lejepris kr. 100 lavere:		**-5.422.543**	

DCF-BEREGNING

Ærøvej 2 / Godthåbsvej 54-56, 2000 Frederiksberg

		År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	Terminalår	
Investors afkastkrav %		**3,18**																						
Inflation %		**2,00**	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
Kalkulationsrente %		**5,18**	0,95	0,90	0,86	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67	0,63	0,60	0,57	0,55	0,52	0,49	0,47	0,45	0,42	0,40	0,38	0,36	0,35	
Forrentning deposita %		**3,18**																						
Måneders deposita bolig		**6,00**																						
Måneders deposita erhverv		**3,00**																						
Lejemålstype boliger:																								
OMK-bolig ej moderniserede (kvm)	primo	**§5, stk. 1**	2.254	2.141	2.029	1.916	1.803	1.691	1.578	1.465	1.352	1.240	1.127	1.014	902	789	676	564	451	338	225	113		
Fraflytnings procent		**Tomgang**	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%		
Fraflyttet areal i de enkelte år (kvm)		**Tomgang**	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	-	
Fremtidigt moderniserede boliger (kvm)		**§5, stk. 2**	113	225	338	451	564	676	789	902	1.014	1.127	1.240	1.352	1.465	1.578	1.691	1.803	1.916	2.029	2.141	2.254	-	
Moderniserede boliger primo		**§5, stk. 2**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Gennemsnitlig kvm pr. bolig			94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94		
Aktuelt moderniserede boliger (stk.)		**§5, stk. 2**	1	2	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	16	17	18	19	20	22	23	24	-	
Boliger med det lejedes værdi (stk)	primo	**"Fri leje"**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total kvm boliger			**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**	**2.254**		
Lejeoplysninger boliger:																								
Leje pr. kvm ej modernisede boliger		**§5, stk. 1**	506	516	526	537	548	559	570	581	593	605	617	629	642	655	668	681	695	709	723	737		
Leje pr. kvm moderniserede boliger			1.500	1.530	1.561	1.592	1.624	1.656	1.689	1.723	1.757	1.793	1.828	1.865	1.902	1.940	1.979	2.019	2.059	2.100	2.142	2.185		
Merlejeværdi pr. kvm		**§5, stk. 2**	994	1.014	1.034	1.055	1.076	1.097	1.119	1.142	1.165	1.188	1.212	1.236	1.261	1.286	1.312	1.338	1.365	1.392	1.420	1.448		
Tomgangsleje ved istandsættelse (måneder)		**§5, stk. 2**	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Ombygningsudgift pr. kvm incl. moms		**§5, stk. 2**	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	6.341	6.468	6.597	6.729	6.864	7.001	7.141	7.284		

			År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	Terminalår
Lejeindtægter:																								
Boliger:																								
OMK-lejemål primo			§5, stk. 1	1.140.524	1.163.334	1.186.601	1.210.333	1.234.540	1.259.231	1.284.415	1.310.104	1.336.306	1.363.032	1.390.292	1.418.098	1.446.460	1.475.389	1.504.897	1.534.995	1.565.695	1.597.009	1.628.949	1.661.528	1.694.759
Moderniseret (mer-leje) første år			§5, stk. 1	112.024	114.264	116.550	118.881	121.258	123.683	126.157	128.680	131.254	133.879	136.556	139.288	142.073	144.915	147.813	150.769	153.785	156.860	159.998	163.198	166.461
Moderniseret (mer-leje) år 2 m.fl.			§5, stk. 2		114.264	233.099	356.642	485.033	618.417	756.942	900.761	1.050.030	1.204.909	1.365.564	1.532.163	1.704.879	1.883.891	2.069.382	2.261.539	2.460.555	2.666.626	2.879.956	3.100.753	3.162.768
Tomgangsleje ved istandsættelse			§5, stk. 2	-42.263	-43.108	-43.970	-44.849	-45.746	-46.661	-47.594	-48.546	-49.517	-50.508	-51.518	-52.548	-53.599	-54.671	-55.764	-56.880	-58.017	-59.178	-60.361	-61.568	
	Kvm:	**Kr. pr. kvm:**																						
Moderniserede boliger primo	0	1.250		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Boligleje i alt:				**1.210.285**	**1.348.755**	**1.492.280**	**1.641.006**	**1.795.084**	**1.954.669**	**2.119.920**	**2.290.998**	**2.468.072**	**2.651.312**	**2.840.895**	**3.037.000**	**3.239.814**	**3.449.525**	**3.666.328**	**3.890.424**	**4.122.017**	**4.361.318**	**4.608.542**	**4.863.910**	**5.023.988**
Erhverv:	**Areal:**	**Kr. pr. kvm:**																						
Ærøvej 2, st. mf.	58	1.400		81.200	82.824	84.480	86.170	87.893	89.651	91.444	93.273	95.139	97.042	98.982	100.962	102.981	105.041	107.142	109.285	111.470	113.700	115.974	118.293	120.659
Godthåbsvej 54, st. dør 1	78	1.650		128.700	131.274	133.899	136.577	139.309	142.095	144.937	147.836	150.793	153.808	156.885	160.022	163.223	166.487	169.817	173.213	176.678	180.211	183.815	187.492	191.241
Godthåbsvej 54, st. dør 2	72	1.650		118.800	121.176	123.600	126.072	128.593	131.165	133.788	136.464	139.193	141.977	144.817	147.713	150.667	153.680	156.754	159.889	163.087	166.349	169.676	173.069	176.531
Godthåbsvej 56, st. dør 1	56	1.700		95.200	97.104	99.046	101.027	103.048	105.108	107.211	109.355	111.542	113.773	116.048	118.369	120.737	123.151	125.614	128.127	130.689	133.303	135.969	138.688	141.462
Godthåbsvej 56, st. dør 2	65	1.650		107.250	109.395	111.583	113.815	116.091	118.413	120.781	123.197	125.660	128.174	130.737	133.352	136.019	138.739	141.514	144.344	147.231	150.176	153.179	156.243	159.368
Erhverv i kld. mm ca. 12 rum				50.400	51.408	52.436	53.485	54.555	55.646	56.759	57.894	59.052	60.233	61.437	62.666	63.919	65.198	66.502	67.832	69.188	70.572	71.984	73.423	74.892
Erhvervsleje i alt:	**329**	**1.768**		**581.550**	**593.181**	**605.045**	**617.146**	**629.488**	**642.078**	**654.920**	**668.018**	**681.379**	**695.006**	**708.906**	**723.084**	**737.546**	**752.297**	**767.343**	**782.690**	**798.344**	**814.310**	**830.597**	**847.209**	**864.153**
Forrentning deposita:				**23.867**	**26.161**	**28.537**	**30.998**	**33.546**	**36.184**	**38.913**	**41.738**	**44.659**	**47.681**	**50.806**	**54.037**	**57.377**	**60.828**	**64.395**	**68.080**	**71.887**	**75.819**	**79.879**	**84.071**	**86.751**
Bruttoleje i alt:				**1.815.702**	**1.968.097**	**2.125.862**	**2.289.150**	**2.458.119**	**2.632.931**	**2.813.753**	**3.000.754**	**3.194.110**	**3.394.000**	**3.600.607**	**3.814.121**	**4.034.736**	**4.262.650**	**4.498.066**	**4.741.194**	**4.992.248**	**5.251.447**	**5.519.017**	**5.795.190**	**5.974.892**
Driftsudgifter:																								
Skatter og afgifter				165.505	168.815	172.191	175.635	179.148	182.731	186.386	190.113	193.915	197.794	201.750	205.785	209.900	214.098	218.380	222.748	227.203	231.747	236.382	241.110	245.932
Forsikringer				53.434	54.503	55.593	56.705	57.839	58.995	60.175	61.379	62.606	63.859	65.136	66.438	67.767	69.123	70.505	71.915	73.353	74.820	76.317	77.843	79.400
Renholdelse				70.603	72.015	73.455	74.924	76.423	77.951	79.510	81.101	82.723	84.377	86.065	87.786	89.542	91.333	93.159	95.022	96.923	98.861	100.838	102.855	104.912
Ejendomsforbrug				25.908	26.426	26.955	27.494	28.044	28.605	29.177	29.760	30.355	30.962	31.582	32.213	32.858	33.515	34.185	34.869	35.566	36.277	37.003	37.743	38.498
Diverse				70.016	71.416	72.845	74.302	75.788	77.303	78.849	80.426	82.035	83.676	85.349	87.056	88.797	90.573	92.385	94.232	96.117	98.039	100.000	102.000	104.040
	Kvm:	**Sats kr:**																						
Vedligeholdelse bolig	2.254	181		407.974	416.133	424.456	432.945	441.604	450.436	459.445	468.634	478.007	487.567	497.318	507.264	517.410	527.758	538.313	549.079	560.061	571.262	582.687	594.341	606.228
Vedligeholdelse erhverv	329	181		59.549	60.740	61.955	63.194	64.458	65.747	67.062	68.403	69.771	71.167	72.590	74.042	75.523	77.033	78.574	80.145	81.748	83.383	85.051	86.752	88.487
Administration				122.750	125.205	127.709	130.263	132.869	135.526	138.236	141.001	143.821	146.698	149.632	152.624	155.677	158.790	161.966	165.205	168.509	171.880	175.317	178.824	182.400
Driftsudgifter i alt:				**975.739**	**995.254**	**1.015.159**	**1.035.462**	**1.056.171**	**1.077.295**	**1.098.841**	**1.120.817**	**1.143.234**	**1.166.098**	**1.189.420**	**1.213.209**	**1.237.473**	**1.262.222**	**1.287.467**	**1.313.216**	**1.339.481**	**1.366.270**	**1.393.596**	**1.421.467**	**1.449.897**
Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse:			**År**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**Terminalår**
Bygningsdel:				**Trappeopg.**	**Facader bag**													**Faldstamme**	**Vandinstallationer**					
Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport:				250.000	1.320.000													1.155.000	1.402.500					
Ombygningsudgifter ved boliger:				**563.500**	**574.770**	**586.265**	**597.991**	**609.951**	**622.150**	**634.593**	**647.284**	**660.230**	**673.435**	**686.903**	**700.641**	**714.654**	**728.947**	**743.526**	**758.397**	**773.565**	**789.036**	**804.817**	**820.913**	
Udgifter i alt:				**1.789.239**	**2.890.024**	**1.601.424**	**1.633.453**	**1.666.122**	**1.699.444**	**1.733.433**	**1.768.102**	**1.803.464**	**1.839.533**	**1.876.324**	**1.913.850**	**1.952.127**	**1.991.170**	**3.185.993**	**3.474.113**	**2.113.045**	**2.155.306**	**2.198.412**	**2.242.381**	**1.449.897**
Driftsresultat / cash flow:				**26.463**	**-921.927**	**524.438**	**655.697**	**791.997**	**933.487**	**1.080.320**	**1.232.652**	**1.390.646**	**1.554.466**	**1.724.283**	**1.900.271**	**2.082.609**	**2.271.480**	**1.312.073**	**1.267.081**	**2.879.202**	**3.096.141**	**3.320.605**	**3.552.810**	**4.524.995**
																							142.295.455	3,18%

DCF-metode	**Kr.**	**Kr. pr. kvm:**
NV cash flows	15.324.925	
NV terminalværdi	51.823.614	
Markedsværdi DCF-metode	**67.148.539**	**25.996**
Evt. byggemulighed	570.000	221
Evt. ledig lejlighed	650.000	252
I alt markedsværdi	**68.368.539**	**26.469**
Afrundet markedsværdi	**68.369.000**	

OMK-LEJEBUDGET

Ærøvej 2 / Godthåbsvej 54-56, 2000 Frederiksberg

Omkostningsbestemt lejebudget
(skønnet)

A. Driftsudgifter

		Kr.
1.	**Skatter og afgifter**	
	Grundskyld kommune	111.489
	Rottebekæmpelse+skorsten	1.347
	Dagrenovation	52.669
2.	**Forsikring**	
	Bygnings- og brandforsikring	41.005
	Arbejdsskade	2.150
	Falck	10.279
3.	**Renholdelse**	
	Vicevært m.m.	70.603
4.	**Ejendomsforbrug**	
	Vand- og vandafledningsafgift	2.775
	Elektricitet	23.133
5.	**Diverse**	
	Vand- og varmeregnskab	19.016
	Gårdlaug/grundejerforening	51.000
	Driftsudgifter ialt:	**385.466**

B. Afkast:

1.	Kapitalafkast	7% af den 15. alm. vurdering fra 1973	1.100.000	77.000
2.	Øget kapitalafkast forbedringer 1/3 (Henlæggelse 31.12.1994)			45.645

3. Lejeretlige forbedringer hele ejendommen skønnet:

Type:	År:	Pris:	Forb.beløb:	Ydelses %:	Beløb:	Pr. kvm:	
Postkasser	2011	45.000	45.000	8,2	3.690	1	
Dørtelefon	2000	75.000	75.000	9,6	7.200	3	
Isolering rør i kld.	2010	50.000	50.000	8,0	4.000	2	
Isolering/depotrum over port	1995	50.000	50.000	12,1	6.050	2	
Brandsikring - hoveddøre til bolig	2019	814.786	814.786	6,5	52.961	21	
Omfangsdræn	2011	150.000	75.000	8,2	6.150	2	
Elvarme i tagrender	2013	50.000	50.000	7,2	3.600	1	
Fibernet	2009	100.000	100.000	8,5	8.500	3	
Mobilsug	2002	150.000	150.000	9,2	13.800	5	
I alt		**1.484.786**	**1.409.786**		**105.951**		**105.951**

Type - skønnet sats:	År ca:	Pr. kvm:	Areal:	Beløb:	
Vinduer	2003	15	2.583	38.745	
Vinduer før 2003	1990	30	2.583	77.490	
I alt				116.235	116.235

Udgifter i alt **730.297**

C. Boligernes andel:

Samlet:	Bolig:	Erhverv:	%-sats:	
2.583	2.254	329	87%	637.278

D. Administrationshonorar:

	Antal boliger:	Sats kr:	
Sats 2022 Kbh	24	3.938	94.500

E. Hensættelsesbeløb - bolig:

Hensættelsebeløb:	Areal BBR:	Sats kr:	
Udvendig vedligeholdelse §18 bolig	2.254	94	211.876
Udvendig vedligeholdelse §18B bolig	2.254	87	196.098
Budgetleje i alt			**1.139.752**
Budgetleje pr. kvm			**506**
Budgetleje pr. kvm anvendt i beregning			**506**

AREALOVERSIGT

Ærøvej 2 / Godthåbsvej 54-56, 2000
Frederiksberg

BBR:	Bygning 1 kvm	Samlet areal kvm
Bebygget areal	481	**481**
Samlet boligareal	2.254	**2.254**
Samlet erhvervsareal	329	**329**
Andet areal	-	**-**
Kælder	481	**481**
Kælder <1,25m	481	**481**
Tagetage	337	**337**
Heraf udnyttet tagetage	185	**185**
Samlet bygningsareal	2.432	**2.432**
Antal boliger	24	**24**
Antal erhverv	5	**5**
Gennemsnitsbolig		**94**

Note:
Arealerne på BBR-meddelelsen kan afvige fra de faktiske forhold herunder antal lejemål m.m. Det bør noteres, at især på ældre ejendomme, kan der være fejagtige angivelser på BBR-meddelelsen af antal boliger med bad m.m. Der kan være erhvervsarealer, der ikke er registeret på BBR-meddelelsen, men som er skønnet i vurderingen.
VALUAREN anbefaler en gennemgang af de aktuelle forhold i ejendommen en opdatering hos kommunen.

REFERENCEEJENDOMME

Ærøvej 2 / Godthåbsvej 54-56, 2000 Frederiksberg

Eksempler på ejendomme handlet i området eller nærliggende område, jf. data fra www.ois.dk og www.tinglysning.dk:

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm-pris
Folkvarsvej 18	2000	april 2020	23.277.000	689	33.784
Sagasvej 6	1861	marts 2021	28.050.000	1.005	27.910
Guldborgvej 17	2000	februar 2020	35.900.000	1.336	26.871
Folkvarsvej 20	2000	januar 2020	17.549.000	709	24.752
Roarsvej 6	2000	marts 2020	25.000.000	1.073	23.299
Niels Ebbesens Vej 11	1911	oktober 2021	39.500.000	1.896	23.046

Eksempler på ejendomme med afkast procenter handlet i området eller nærliggende område, jf. data fra www.ejendomstorvet.dk, mæglere, investorer m.v.:

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm-pris	Afkast % p.a.
Godthåbsvej 8	2000	maj 2019	60.150.000	1.971	30.517	3,00
Lykkesholms Allé 33	1902	august 2019	32.000.000	1.119	28.596	2,18
Falkoner Alle 55	2000	oktober 2020	110.000.000	4.045	27.194	3,32
Roarsvej 6	2000	februar 2020	25.000.000	1.073	23.299	2,00