

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 1120295



ANDELSBOLIGFORENINGEN

Andelsb For Damgården

EJENDOMMEN BELIGGENDE

Valby Langgade 226 m.fl, 2500 Valby

VALUARVURDERET TIL

Kr. 384.700.000 ved 5,15% afkast (DCF-model), svarende til 24.990 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	384.700.000 kr.	Omk.bestemt leje, år 1	730,61 kr/kvm.
Svarende til	24.990 kr/kvm	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1	231,90 kr/kvm.
Offentlig vurdering	206.000.000 kr.	Det lejedes værdi, år 1	1.445,00 kr/kvm.
Værdi af 'den frie lejlighed'	2.500.000 kr.	Markedsleje, bolig, år 1	- kr/kvm.
		Markedsleje, erhverv, år 1	279,14 kr/kvm.
		Øvrige indtægter, år 1	62.271,00 kr.
Afkast		Lejeindtægt opgørelse (slutår)	
Ved (DCF) afkastrente*	5,15% %	Omk.bestemt leje, år 15	964,02 kr/kvm.
Svarende til 1.års afkastrente	1,21% %	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 15	269,22 kr/kvm.
Modelforudsætninger for renovering af lejemål (BRL5,2)		Det lejedes værdi, år 15	
Antal boliger med omk.bestemt leje, år 1	187 boliger	Markedsleje, bolig, år 15	- kr/kvm.
Areal, boliger med omk.bestemt leje, år 1	14.751 kvm.	Markedsleje, erhverv, år 15	368,32 kr/kvm.
Årligt areal til modernisering	978 kvm.	Øvrige indtægter, år 15	82.165,26 kr.
Årslajeindtægt på renov.lejlighed	718.479 kr.	Brutto-Netto (år 1)	
Fradrag ved tomgangsleje	178.621 kr.	Bruttoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	10.959.032 kr.
DCF-Modelforudsætninger		Driftsomkostninger, år 1	6.443.132 kr.
DCF-Budgetperiode	15 år	Nettoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	4.515.900 kr.
Årlig moderniseringsfrekvens for omk.lejl.	6,67% %	Brutto-Netto (slutår)	
Anvendt udgift til modernisering***	2.500 kr/kvm	Bruttoleje, år 15	28.051.912 kr.
Årlig udgift til renovering, år 1	4.889.667 kr.	Driftsomkostninger, år 15****	14.122.236 kr.
Der indregnes 3 mdr tomgangsleje ved renovering af boligerne.		Nettoleje, år 15	13.929.677 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
Vigerslevvej 57A, 2500 Valby	12.03.2020	88.000.000	1930	4.927	143	17.357
Kløverbladsgade 25, 2500 Valby	01.12.2020	26.500.000	1903	1.146	0	23.124
Gåsebæksvej 5, 2500 Valby	01.02.2022	29.500.000	1912	1.008	53	27.804
Vendsysselvej 4A, 2720 Vanløse	01.06.2022	25.650.000	1937	1.044	0	24.569

KAPITEL 2 FORMALIA

2.1 Formål/Hovedbeskrivelse af opgave

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

2.2 Vurderingstema

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

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

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

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

2.3 Vurderingsdato

Ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom opgjort efter DCF-metode jf. valuar vurderingsnorm fastsat med vurderingsdato d. **31.12.2023**.

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

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

2.4 Rekvirent

Andelsb For Damgården
V/Bestyrelsen
CVR 14596143

2.5 Adkomsthaver

Andelsb For Damgården
V/Bestyrelsen
CVR 14596143

2.6 Vurderingsansvarlig

Vurderingschef, Ejendomsmægler MDE, Diplomvaluar, Valuar, HD(F)
Emil Ellekilde
Vurderingsmægler STAD Valuar
Østerfælled Torv 10
2100 København Ø
CVR 43744208

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 lejereren, 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:

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

Uanset den medregnede udgift til både renovering af lejligheder samt forbedring af energimærke, indregnes også større renoveringsopgaver som må antages at ske i ejendommens DCF-budgetperiode. Dette vil alt andet lige påvirke ejendommens værdi negativt. Men i forlængelse af dette, anvendes også muligheden af at der kan tillægges en værdi til DCF-budgetperioden, for en kommende indbetaling til renovering af ejendommens drift (hvilket påvirker ejendommens værdi positivt), hvis andelsforeningen kan dokumentere eller sandsynliggøre at en sådan betaling er undervejs.

Dette vil sige at selvom indbetalingen måske først sker om et år, regnes den med som en sælgers forpligtelse, selv om ejendommen forudsættes handlet 'i dag'.

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

KAPITEL 3 EJENDOMMEN

3.1 Ejendommens stamdata

3.1.1 Adresse

Valby Langgade 226 m.fl, 2500 Valby

3.1.2 Anvendelse

Etageejendom til helårsbeboelse med delvist erhverv.

3.1.3 Offentlig vurdering

Vurderingsår	2022
Offentlig vurdering, kr.	206.000.000
Heraf grundværdi, kr.	24.551.800

3.1.4 Tingbogsattest

Tingbogsattest dateret	08.08.2023
Matrikel nr.	2413
Ejerlav	Vigerslev, København
Tinglyst areal, kvm.	15.544
Heraf vej, kvm,	1.655

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	101-602729
Ejendom opført år	1928
Antal etager	3
Antal boliger	187
Antal erhverv	6
Antal indgange/opgange	-
Bebygget areal. Kvm.	5.055
Samlet bygningsareal, kvm.	15.008
Samlet tagetageareal, kvm	366
Samlet kælderareal, kvm	2.525
Samlet boligareal, kvm.	14.751
Samlet erhvervsareal kvm.	643
Bolig bebyggelsesprocent	95%
Tag, type	Fibercement
Varmekilde	Fjernvarme/blokvarme

3.1.6 Save-værdi

Ejendommens bevarings/frednings karakter

3

3.1.7 Altaner

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

3.1.8 Forsikringsselskab

Forsikringsselskab -
Police nr -

3.1.9 Energimærke

Datering for energimærke: **30.08.2010**
Karakter, energimærke: **C**
Konsekvens heraf, -

Se forklaring for konsekvens i rapportens pkt. 2.9

3.1.10 Hensættelser/indbetaling til GI

LL §119 , kr./kvm.	88	svarende til	1.354.672	kr.
LL §120, kr./kvm.	81	svarende til	1.246.914	kr.
L §119 Saldo, medregnet primo, kr.	0			
LL §120 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 09.11.2023. Til stede ved besigtigelsen var Ebbe Pedersen som repræsentant for foreningen, og Emil Ellekilde & Filip Cutic fra STAD VALUAR. 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 **Bramslykkevej 63, 2. tv**
Vær **3**
Antal kvm. **62**
Termovinduer **Ja**
Altan Ja/nej **Ja**
Køkken/Bad **Ja/Ja - Ingen bem.**
Nemt at genudleje ja/nej **Ja**

3.4 Beskrivelse af ejendom

Andelsboligforening stiftet år 1990 boende i etageejendom, beliggende i Valby, opført år 1928, med mursten facade samt tegltag. Ejendommen er i 2 etager (eksl. kælder og loftsetage), og består af i alt 187 boliger i størrelsen 44-152 kvm., alle med eget køkken og bad. Desuden finder der på ejendommen 6 erhvervslokaler, i form af butikker/kontor/kælderlokaler mv.

Der er etableret altaner på ejendommen i næsten alle lejligheder mod gården i 2024 og 2017.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

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

Ejendommen er beliggende på Valby langgade tæt ved Ålholm St. og Damhussøen.

3.5 Ejendommens generelle stand

Middel stand. Sædvanlig stand, og sammenlignelig med andre ejendomme i området, i samme alder. Kendte og overskuelige fremtidige 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	1928	Faldstammer	Løbende
Tag	2003	Stigstreng	Løbende
Tagpap-tag	-	Højtvandslukke	-
Altaner, ikke oprindelige	2017	Dræn	2021
Tagterrasse	-	Forbedret varmeanlæg	1992
Vinduer, mod gade	1996	Forbedret el	-
Vinduer, mod gård	1996	Fælles vaskekælder (forb.)	-
Vinduer, øvrigt	-	Nyt gårdmiljø	-
Facade renoveret	-	Centralsug-anlæg i gård	-
Bagside renoveret	-	Efterisolering/gavlisolering	-
Dørtlif.anlæg	-	Efterisolering/loft	-
Fortrætter renoveret	2014	Efterisolering/kælder	-
Bagtrætter renoveret	-	Nye badeværelser (ikke indiv. forb)	-
Eftermonteret elevator	-	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	-
Nye brand-døre, hoveddøre	-	Nye brand-døre, lejligheder	2022

3.7 Kommende forbedringer/vedligeholdelsesomkostninger

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

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

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

År	Ekstraordinær Opgave/vedligehold/renovering	Ekstraordinær Udgift
2023	-	-
2024	-	-
2025	-	-
2026	-	-
2027	-	-
2028	-	-
2029	-	-
2030	-	-
2031	-	-
2032	-	-
2033	-	-
2034	-	-
2035	-	-
2036	-	-
2037	-	-
I alt		0

År	Ekstraordinær Udgift	Indbetalt GI, LL §119+120	*Løbende **Ekstraordinær vedligehold anslået	nødvendig indbetaling	Driftskonto	LL §119+120
2023	-	2.601.586	800.000	-	1.801.586	1.801.586
2024	-	2.601.586	816.000	-	3.587.172	3.587.172
2025	-	2.601.586	832.320	-	5.356.438	5.356.438
2026	-	2.601.586	848.966	-	7.109.058	7.109.058
2027	-	2.601.586	865.946	-	8.844.698	8.844.698
2028	-	2.601.586	883.265	-	10.563.019	10.563.019
2029	-	2.601.586	900.930	-	12.263.675	12.263.675
2030	-	2.601.586	918.949	-	13.946.313	13.946.313
2031	-	2.601.586	937.328	-	15.610.571	15.610.571
2032	-	2.601.586	956.074	-	17.256.083	17.256.083
2033	-	2.601.586	975.196	-	18.882.474	18.882.474
2034	-	2.601.586	994.699	-	20.489.360	20.489.360
2035	-	2.601.586	1.014.593	-	22.076.353	22.076.353
2036	-	2.601.586	1.034.885	-	23.643.053	23.643.053
2037	-	2.601.586	1.055.583	-	25.189.056	25.189.056
	0	39.023.790	8.759.777	0	25.189.056	25.189.056

* = Løbende vedligehold er anslået jf. seneste årsrapport

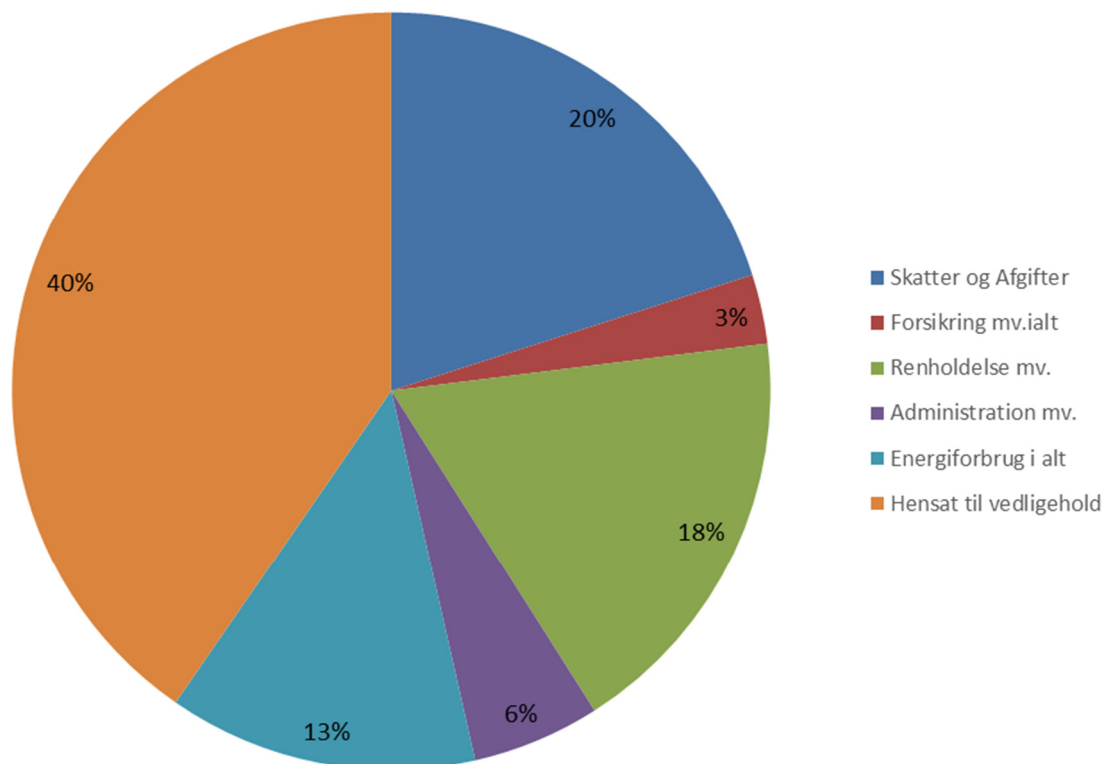
** = Påkrævet ekstra udgift der ikke kan dækkes af løbende opsparing til vedligehold, og som medregnes i DCF

3.8 Ejendommens driftsomkostninger

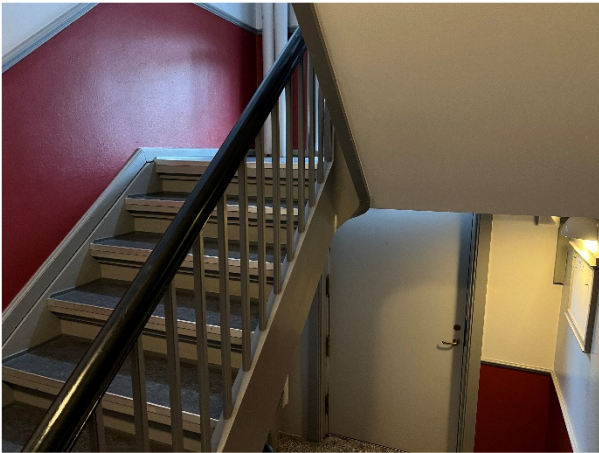
3.8.1. Opgørelse over driftsudgifter (som udlejningsejendom):

	%	Kr.		%	Kr.
Skatter og Afgifter			Forsikring mv:		
Grundskyld, dækningsafgift mv.		834.761	Forsikring		190.048
Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation m		458.378	Serviceabo., elevator & øvrigt		-
Skatter og afgifter i alt:	20,07%	1.293.139	Forsikring mv.ialt	2,95%	190.048
Renholdelse mv.			Energi		
Vicevært & rengøringservice		824.505	El		268.438
Vinduespudsning & trappevask		322.300	Varmeregnskab		41.936
Snerydning & øvrig rengøring		11.130	Vandforbrug		538.762
Renholdelse mv. i alt:	17,97%	1.157.935	Øvrigt energiforbrug		-
Vedligehold			Energiforbrug i alt	13,18%	849.136
LL §119		1.354.672	Administration og øvrigt		
LL §120		1.246.914	Administrator		351.288
Hensat til vedligehold i alt:	40,38%	2.601.586	Gårdlaug		-
I alt, skatter			Øvrigt		-
			Administration mv. i alt	5,45%	351.288
			I alt, skatter	100,00%	6.443.132

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 2023:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Lyshøjgårdsvej 95, st. mf	71	3	18.06.2023	2.705.000	38.099
Valborg Allé 11, 1. tv	79	4	02.03.2023	2.950.000	37.342
Carl Langes Vej 52, 2. th	94	3	22.03.2023	3.700.000	39.362
Toftegårds Allé 45, 2. th	94	4	07.02.2023	4.365.000	46.436
Gns,kvm:	78,88			Gns.kr/kvm:	40.592
Gns,kvm, anvendt:	82			75% af gns.kvm:	30.444
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	2.500.000

4.3 Lejeindtægt –grundlag

Som det fremgår af lovteksten, skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom. Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt, der lovligt ville kunne opkræves, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Det vil sige, at det er den maksimale lovlige leje.

Dersom ejendommen er beliggende i et reguleret område, finder reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV anvendelse, hvilket vil sige, at lejen skal enten beregnes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2, hvis betingelserne herfor er opfyldt. En beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter jf. boligreguleringslovens § 8, afkast, jf. § 9 med tillæg af hensættelse til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b., samt forbedringstillæg. Der fremgår en opgørelse af den omkostningsbestemte leje inkl. Forbedringstillæg i rapportens pkt.3.9.

Endvidere kan boliger der opfylder betingelserne for fri markedsfastsættelse (nyopførte, taglejligheder eller lign.) indregnes som markedsleje for beboelse.

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

Indtægtsgrundlaget for lejeindtægterne på ejendommen fordeler sig som følger:

Boliger	Antal	Kvm.	Erhverv	Antal	Kvm.
Den frie lejlighed - se pkt. 4,2	1	82	Butikker/kontor/erhvervslokale	6	643
Boliger omfattet af omk.leje, år 1	186	14.669			
Boliger omfattet af det lejedes værdi, år 1	0	0			
Boliger omfattet af markedsleje for boliger, år 1	0	0			
Boliger i alt	187	14.751	Erhverv i alt	6	643
Andel af samlet areal, boliger		95,82%	Andel af areal, erhverv		4,18%

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	187	Antal kvm.bolig:	14.751
Antal erhvervslejl.	6	Antal kvm.erhverv	643
Antal lejligheder i alt	193	Antal kvm i alt:	15.394
		Boligprocent:	95,82%
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG			
Skatter og afgifter			
Grundskyld	834.761 kr.		
Dækningsafgift	- kr.	Energi mv.	
Kommunalt renhold af fortov	- kr.	El	268438 kr.
Rottebekæmpelse	4.614 kr.	Varmeregnskab	41936 kr.
Renovation	453.764 kr.	Vandforbrug	538762 kr.
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.	Øvrigt energiforbrug	- kr.
I alt	1.293.139 kr.	Udgifter til energi i alt	849.136 kr.
Forsikring og abonnemeter			
Forsikring	190048 kr.	Øvrige udgifter	
Serviceabonnement, elevator	- kr.	Administration	351288 kr.
Øvrigt	- kr.	Gårdlaug	- kr.
Forsikringer /abo. I alt	190.048 kr.	Diverse	- kr.
		Øvrige udgifter i alt	351.288 kr.
		Renholdelse mv. i alt	1.157.935 kr.
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG			
Afkast/henlægg/renov.	Afkast/tillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg
Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	431.032 kr.	Postkasser	16.176 kr.
Henlæggelser til fornyelser jf. BRL §9,7	230.910 kr.	Tag	1.144.000 kr.
LL § 119	1.354.672 kr.	Tagpap-tag	- kr.
LL § 120	1.246.914 kr.	Tagterrasse	- kr.
Afkast/henlægg/renoveringer i alt	3.263.528 kr.	Altaner, ikke oprindelige	1.380.000 kr.
		Nye brand-døre, hoveddøre	- kr.
Installationstillæg	Ydelsestillæg	Nye brand-døre, lejligheder	303.030 kr.
Varmeanlæg	379.308 kr.	Eftermonteret elevator	- kr.
Køleskabe	67.320 kr.	Efterisolering/gavisolering	- kr.
Kødfrys	89.760 kr.	Efterisolering/loft	- kr.
Porttlf. med mikrofon	23.160 kr.	Efterisolering/kælder	- kr.
Antenneanlæg	12.529 kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	- kr.
Elevator	- kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.
Installationstillæg i alt	572.077 kr.	Forbedringstillæg i alt	3.569.811 kr.
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET			
Skatter og Afgifter	1.293.139 kr.	Alle udgifter samlet	11.246.962 kr.
Forsikringer /abonnemeter	190048 kr.	Boligprocent	95,82 %
Renholdelse mv.	1.157.935 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	10.777.181 kr.
Energi mv.	849.136 kr.		
Øvrige udgifter	351.288 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr.pr.k	498,71 kr.
Afkast/henlæggelser	3.263.528 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	231,90 kr.
Installationer	572.077 kr.		
Forbedringstillæg	3.569.811 kr.		
Alle udgifter samlet	11.246.962 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	730,61 kr.

4.4 Potentialer og øvrige forhold på ejendommen

Der skønnes at være et udviklingspotentiale i at istandsætte og indrette lejligheder efter BRL § 5, stk. 1 og BRL § 5, stk. 2 og dermed hæve det beregnede lejeniveau. Nærværende vurderingsrapport er således værdiansat ud fra DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeninger, hvor dette potentiale er indeholdt. Dette potentiale illustreres den øverste figur i figuren i pkt.4.9.1, hvor udviklingen i omkostningsbestemt leje samt det lejedes værdi kan ses.

Der skønnes ikke at være muligt at etablere selvstændige tagboliger i det eksisterende loftsareal (pga. loftshøjde, adgang til flugtveje, adgang til lofts-/kælderrum mv.), men det antages dog at være muligt at en del af loftsarealet kan frasælges som supplerende værelser, til lejlighederne umiddelbart tilstødende loftsrummet. Dette forhold indregnet i værdiansættelsen med en skønnet andel af loftsarealet ganget med 10% af kvadratmeterprisen på ejerlejligheder fundet i pkt. 4.2, som følger:

Bebygget areal,kvm.	Anslået kan anvendes,%	Anslået areal,kvm.	Anvendt kvm.pris, kr/kvm.	Værdi af potentiale,kr.
5.055	50	2.528	4.059	10.259.556
Afrundet:				10.250.000

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

4.5 Fremtidige øvrige indtægter/indbetalinger til ejendommens drift og vedligehold

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

År	Hændelse, indtægtsgrundlag	Ekstraordinær indtægt i året	Værdi af evt. negativ §120	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	384.689.017 kr.	Afrundet til	384.700.000 kr.
Ved afkastværdi v.1.års leje:	1,21 %	Svarende til	24.990 kr/kvm.
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	5,15 %		
INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (indtægt uden fri bolig)	14.669 kvm.	730,61 kr./kvm.	10.717.272 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	643 kvm.	279,14 kr./kvm.	179.489 kr.
Øvrige, løbende indtægter (garage, antenne mv.)			62.271 kr.
Lejeindtægt i alt (bruttoleje)			10.959.032 kr.
DRIETSUDGIFTER I ALT (jf. årsrapport samt normtal for omk. bestemt leje)			
Skatter og afgifter:			1.293.139 kr.
Forsikringer:			190.048 kr.
Renholdelse mv.:			1.157.935 kr.
Administration:			351.288 kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			849.136 kr.
Øvrigt (gårdlaug mv)			0 kr.
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:			2.601.586 kr.
Driftsudgifter i alt			6.443.132 kr.
LEJEINDTÆGTER FRATRUKKET DRIETSUDGIFTER			
(nettoleje)			4.515.900 kr.
VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADrag			
	Afkast ved	Afkast ved	
	1. års leje	ved DCF (inkl.inflation):	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,21%	5,15%	371.939.017 kr.
EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADrag			
Potentiale for evt. frasalg af loftsareal, grundstykke mv.			10.250.000 kr.
Tillæg for værdi af fri bolig:	82 kvm.	30.444 kr./kvm.	2.500.000 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:	384.700.000 kr.
Svarende til kr/kvm			
(afrundet)			24.990 kr/kvm.
Ombyningsudgift			
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,	978 kvm.	730,61 kr./kvm., i 3 mdr.	178.621 kr.

4.7 DCF-model

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

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

	Ar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Terminålr
Bruttoleje	Ar	10.717.272	9.474.068	8.920.200	8.340.387	7.733.813	7.099.640	6.437.007	5.745.029	5.022.797	4.269.377	3.483.812	2.665.116	1.812.279	924.262	0	0
Lønansættelse ved ombygning til BRL § 5, 2		-182.194	-182.194	-189.534	-189.534	-193.345	-197.212	-201.156	-205.180	-209.283	-213.469	-217.738	-222.093	-226.538	-231.066	-235.687	28.527.970
Lønindtægt, ved lejedes værdi		0	2.882.752	4.410.610	5.998.450	7.647.998	9.361.150	11.139.769	12.985.787	14.901.191	16.888.016	18.948.554	21.084.531	23.298.208	25.592.186	27.968.602	0
Lønindtægt, Ejendomsleje (ehverv)		179.489	183.079	186.740	190.475	194.285	198.170	202.134	206.176	210.300	214.506	218.796	223.172	227.635	232.188	236.832	241.569
Løbende indtægter (negativ §120 soldo)		62.271	63.516	64.787	66.082	67.404	68.752	70.127	71.530	72.960	74.420	75.908	77.426	78.975	80.554	82.165	83.809
Givtige ekstraord. indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje	Ar	10.780.411	12.421.222	13.396.500	14.405.820	15.450.155	16.530.501	17.647.880	18.803.543	19.997.965	21.232.860	22.509.132	23.827.972	25.190.562	26.598.124	28.051.912	28.853.351
Driftsudgifter	Ar	1.093.139	1.310.923	1.345.593	1.372.396	1.399.276	1.427.226	1.455.262	1.483.393	1.511.627	1.540.000	1.568.533	1.607.246	1.646.146	1.685.236	1.724.517	1.763.996
Driftsudgifter:		180.048	193.849	197.726	201.688	205.714	209.828	214.023	218.305	222.672	227.125	231.667	236.301	241.027	245.847	250.764	255.782
Renholdelse		1.157.935	1.181.094	1.204.736	1.228.810	1.253.386	1.278.458	1.304.023	1.330.103	1.355.950	1.382.641	1.410.156	1.438.747	1.468.542	1.498.570	1.527.871	1.558.428
Energi (el, vandforbrug mv.)		849.136	866.119	883.441	901.110	919.132	937.515	956.265	975.390	994.898	1.014.796	1.035.092	1.055.794	1.076.910	1.098.448	1.120.417	1.142.825
Administration:		351.288	358.314	365.480	372.790	380.245	387.850	395.607	403.519	411.590	419.822	428.218	436.782	445.518	454.428	463.517	472.787
Øvrigt (gårdrag mv.)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:		2.601.586	2.601.586	2.601.586	2.601.586	2.601.586	2.601.586	2.601.586	2.601.586	2.601.586	2.601.586	2.601.586	2.601.586	2.601.586	2.601.586	2.601.586	2.601.586
Ekstraordinære vedligehold:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift - LL § 2 leil.		4.889.637	4.987.469	5.087.209	5.188.953	5.293.732	5.398.557	5.506.559	5.616.690	5.729.024	5.843.604	5.960.476	6.079.636	6.201.269	6.325.303	6.451.931	6.581.191
Driftsudgifter	Ar	11.327.799	11.507.423	11.665.540	11.867.219	12.029.531	12.241.550	12.494.550	12.631.005	12.831.955	13.095.195	13.244.866	13.457.422	13.674.873	13.896.541	14.122.236	14.377.801
Pengestrømsoplyselse	Ar	10.780.411	12.421.222	13.396.500	14.405.820	15.450.155	16.530.501	17.647.880	18.803.543	19.997.965	21.232.860	22.509.132	23.827.972	25.190.562	26.598.124	28.051.912	28.853.351
Indtægter alt:		10.780.411	12.421.222	13.396.500	14.405.820	15.450.155	16.530.501	17.647.880	18.803.543	19.997.965	21.232.860	22.509.132	23.827.972	25.190.562	26.598.124	28.051.912	28.853.351
Udgifter alt:		-11.327.799	-11.507.423	-11.665.540	-11.867.219	-12.029.531	-12.241.550	-12.494.550	-12.631.005	-12.831.955	-13.095.195	-13.244.866	-13.457.422	-13.674.875	-13.896.541	-14.122.236	-14.377.801
Driftsresultat / cash flow	Ar	-552.388	913.799	1.730.960	2.538.601	3.397.624	4.288.950	5.213.531	6.172.338	7.166.372	8.196.657	9.264.247	10.370.220	11.515.687	12.701.783	13.929.677	21.081.550
Cash flow akkumuleret		-552.388	361.411	2.072.370	4.610.972	8.008.595	12.297.546	17.511.077	23.683.415	30.849.786	39.046.443	48.310.690	58.680.910	70.196.597	82.898.381	96.828.057	117.909.608
Cash flow i løb af perioden		7.860.651	7.860.651	7.860.651	7.860.651	7.860.651	7.860.651	7.860.651	7.860.651	7.860.651	7.860.651	7.860.651	7.860.651	7.860.651	7.860.651	7.860.651	7.860.651
DCF-metode	Ar	-552.388	913.799	1.710.960	2.538.601	3.397.624	4.288.950	5.213.531	6.172.338	7.166.372	8.196.657	9.264.247	10.370.220	11.515.687	12.701.783	13.929.677	21.081.550
Netto Pengestrøm		-552.388	913.799	1.710.960	2.538.601	3.397.624	4.288.950	5.213.531	6.172.338	7.166.372	8.196.657	9.264.247	10.370.220	11.515.687	12.701.783	13.929.677	21.081.550
Nutidsværdi af pengestrøm		56.835.804	62.479	1.471.675	2.076.622	2.643.193	3.173.185	3.668.318	4.130.242	4.560.535	4.960.712	5.332.220	5.676.448	5.994.725	6.288.323	6.558.460	6.699.255.560
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret		315.103.214	315.103.214	315.103.214	315.103.214	315.103.214	315.103.214	315.103.214	315.103.214	315.103.214	315.103.214	315.103.214	315.103.214	315.103.214	315.103.214	315.103.214	315.103.214
Markedsværdi DCF (ekskl. frie boligej. og lån)	Ar	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Værdi af den frie bolig		2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Ek. Præmie af (for)tesaet/grundstykke mv.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nutidsværdi af ek. præmie §18B		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markedsværdi DCF inkl. den frie bolig samt tillæg:	Ar	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Overgangsmaatighed, Omk. leje til Lejedes Værdi boliger		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Præmie til LL § 2 (medregnet som udgift i terminårlig løstid)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terminårlig løstid		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markedsværdi DCF inkl. den frie bolig samt tillæg:	Ar	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Samlet afkast:		5.15%	5.15%	5.15%	5.15%	5.15%	5.15%	5.15%	5.15%	5.15%	5.15%	5.15%	5.15%	5.15%	5.15%	5.15%	5.15%
Der er medregnet leietomgang i 3 mdr. dvs 1/4 år af omk. lejen, 6.466 km., hvor ombygningen sker.																	

4.8 Følsomhedsanalyse

4.8.1 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (1.års afkast)

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

1.års Brutto/netto - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
0,96%	481.131.168	31.254
1,11%	418.072.209	27.158
1,16%	400.663.713	26.027
1,21%	384.700.000	24.990
1,26%	369.977.992	24.034
1,31%	356.386.399	23.151
1,46%	321.181.373	20.864

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
7,50%	11.780.959	452.384.688	29.387
5,00%	11.506.983	429.819.465	27.921
2,50%	11.233.007	407.254.241	26.455
100,00%	10.959.032	384.700.000	24.990
-2,50%	10.685.056	362.123.794	23.524
-5,00%	10.411.080	339.558.570	22.058
-7,50%	10.137.104	316.993.346	20.592

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.
4,65%	474.135.435	30.800
4,90%	439.454.210	28.547
5,05%	399.647.058	25.961
5,15%	384.700.000	24.990
5,25%	369.516.666	24.004
5,40%	349.341.109	22.693
5,65%	319.565.739	20.759

DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	11.588.941	430.917.121	27.993
+5,00%	11.319.431	415.507.753	26.992
+2,50%	11.049.921	400.098.385	25.991
100,00%	10.959.032	384.700.000	24.990
-2,50%	10.510.900	369.279.649	23.989
-5,00%	10.241.390	353.870.281	22.988
-7,50%	9.971.880	338.460.914	21.987

4.9 Konsekvensberegning/fremskrivning af ejendommens værdi ved fremtidigt vedligehold

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

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

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

4.9.1 Udvikling i ejendommens værdi, som konsekvensberegning af fremtidigt vedligehold

Fremtidig værdi af ejendom ved vedligehold.		Ekstraordinær Indtægt	Ekstraordinær udgift	Samlet ekstraordinær
År	Værdi	Kr/kvm	(Se rapportens pkt. 4.5)	Indtægt/udgift
2023	384.689.017	24.990	-	-
2024	384.689.017	24.990	-	-
2025	384.689.017	24.990	-	-
2026	384.689.017	24.990	-	-
2027	384.689.017	24.990	-	-
2028	384.795.375	24.996	-	-
2029	384.689.017	24.990	-	-
2030	384.689.017	24.990	-	-
2031	384.689.017	24.990	-	-
2032	384.689.017	24.990	-	-
2033	384.689.017	24.990	-	-
2034	384.689.017	24.990	-	-
2035	384.689.017	24.990	-	-
2036	384.689.017	24.990	-	-
2037	384.795.375	24.996	-	-
I alt:		0	0	0

KAPITEL 5 VURDERINGSGRUNDLAG

5.1 Valg af DCF-model/budgetperiode

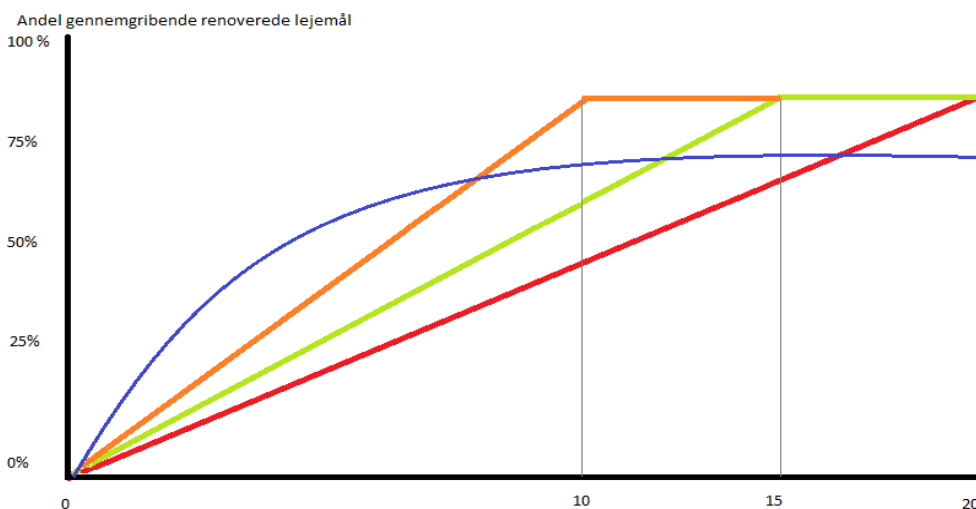
Med Lov om valuarvurderinger og kravet om brugen af en DCF-model, bliver det samtidig muligt at synliggøre den væsentligste årsag til at bolig investeringsejendomme i det hele taget handles, nemlig: Potentialet på ejendommen!

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 erhvervsejendomme er usikkerhed omkring priser, hvilket er meget sammenhængende med en faldende mængde af handler. At mængden af handler er faldende, kan bedst forklares med:

- #1 at udbuddet af attraktive ejendomme er generelt faldende, og
- #2 Det markante skred i renterne fra år 2022, og
- #3 Blackstone-indgrebet.

I perioden ca. 2016-2020 oplevede ejendomsmarkedet generelt stigende priser og et stigende transaktionsvolumen, hvilket i høj grad var medvirkende til 'Blackstone'-lovindgrebet¹, der havde til formål at dæmme op for interessen i spekulation i ejendomsværdi som følge af drastiske ændringer i lejesætningen. 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 købe².

Lovindgrebet betyder også at der er forskel på prisdannelsen på store og små ejendomme, 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.

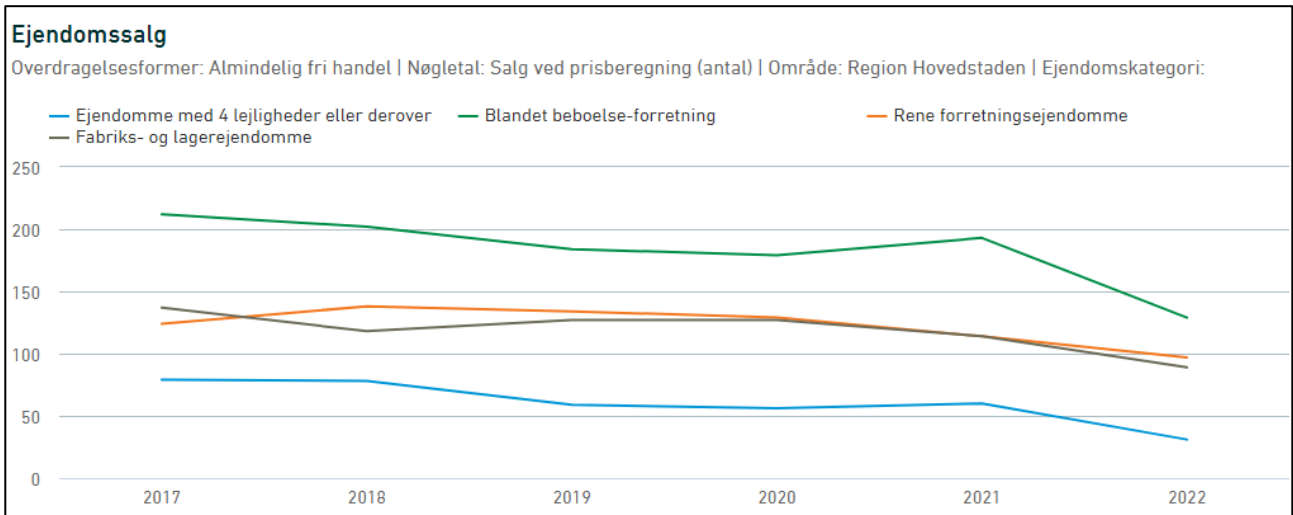
Ejendomme med en stor andel af erhverv trækker typisk prisen op, opgjort på kvm.pris, men til gengæld også med et større krav til afkastet. Bestemmende herfor er primært beliggenheden, og de steder hvor der kan opnås høje udlejningspriser til butiks-anvendelse og samtidig med en lav genudlejnings risiko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

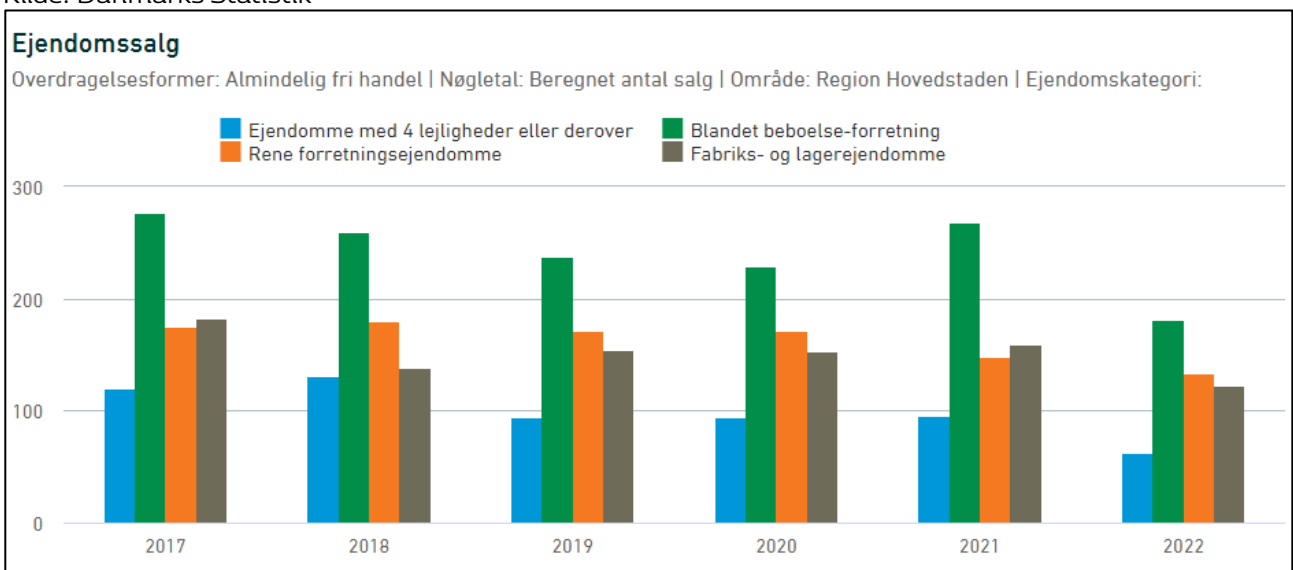
Det bemærkes at de 5-års karenperiode (Blackstone-regel) ikke gælder ved salg af andelsboligforeningers ejendomme, hvorfor lovindgrebet reelt har gjort disse mere attraktive for investorerne. Der er dog så få af den type handler at man ikke entydigt kan sige, at disse ligefrem kan handles til en højere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

Beliggenhedsmæssigt er det derfor stadig City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der har investorenes 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.

Sikkert er det i hvert fald at interessen i at købe bolig udlejningsejendomme fortsat er meget stor, men der er en udfordring dels i at kunne mødes på en pris, dels i overhovedet at ejendomme kommer til salg, i et niveau der er attraktivt for sælgerne.



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	30.08.2010
- Årsrapport dateret (udløb)	31.12.2022
- Referat af ord. generalforsamling d.	19.04.2023

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

- Tingbogsattest dateret	08.08.2023
- BBR-ejermeddelelse dateret	08.08.2023
- Ejendomsdatarapport dateret	08.08.2023
- Forureningsattest dateret	08.08.2023
- Oplysning om vejforhold	08.08.2023
- Offentlig vurdering, år	2020
- Skatter og Afgifter	2022
- 15. alm. Vurdering	
- Oplysninger om handelspriser på referenceejlejligheder ('den fri lejlighed'), boliga.dk	
- Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk	
- Oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond vdr. §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 31-12-2023.



Emil Ellekilde

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

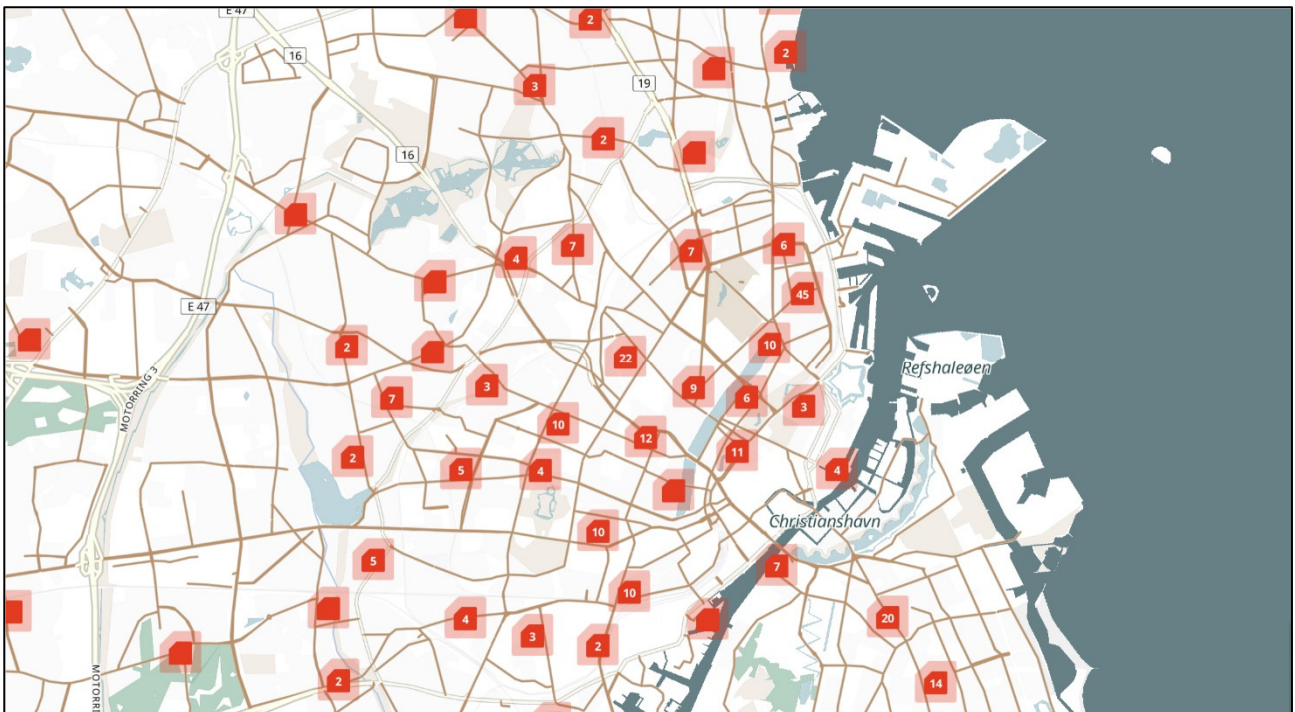
6.6 STAD Valuar – Hovedstadens valuar

Stad VALUAR er en erhvervsejendomsmæglervirksomhed beliggende i København, hvis primære virke er at udarbejde vurderingsforretninger i hovedstadsområdet.

Vi hjælper således mindst 600 andelsforeninger om året med at udarbejde en valuarrapport, og valuarvurderer andelsboligforeningers ejendomme, til en samlet værdi af over 50 milliarder kroner.

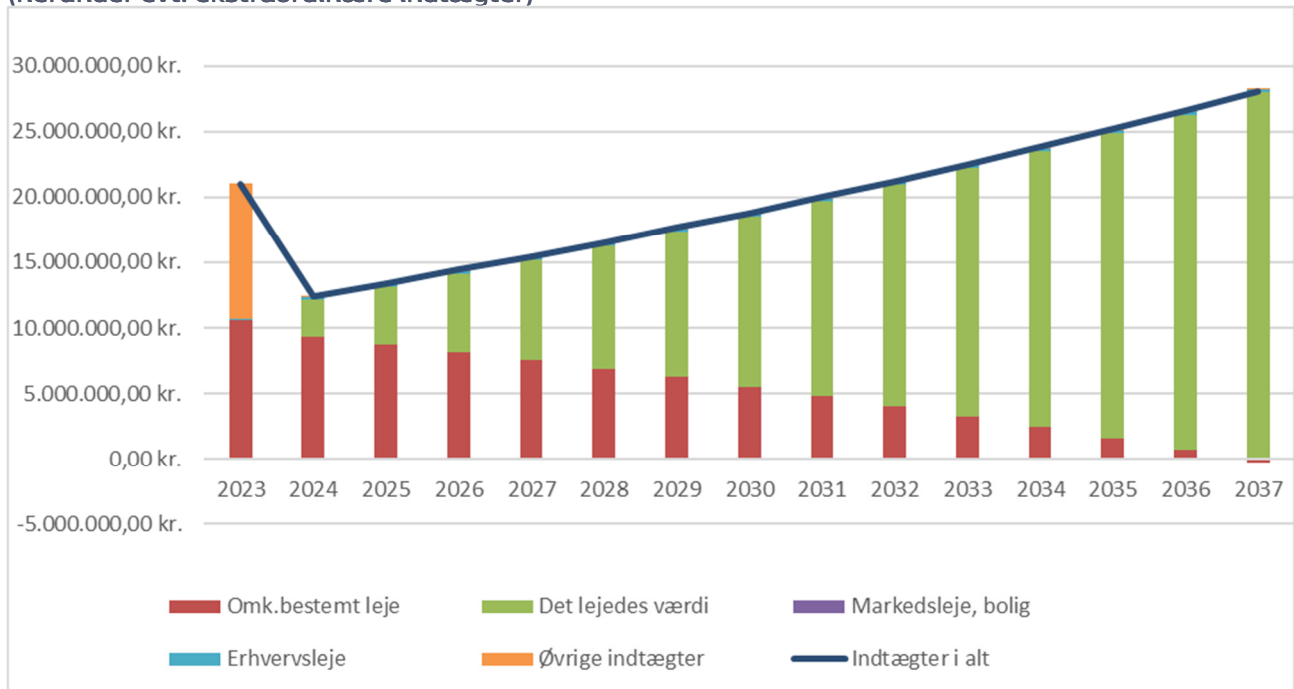
STAD Valuar varetager alle typer af vurderingsforretninger, der falder ind under en erhvervsejendomsmæglervirksomheds normale opgaver, herunder selvfølgelig valuarvurderinger af andelsboligforeninger, markedslejevurderinger, vurderinger til brug for årsregnskaber, Due Diligence, og en lang række rådgivningsopgaver.

STAD VALUAR har desuden indgået en strategisk samarbejdsaftale med en af Danmarks største erhvervsejendomsmæglere, og har via denne aftale adgang til lokalt kendskab samt referencegrundlag for at kunne udarbejde en vurderingsforretning, praktisk taget overalt i Danmark.

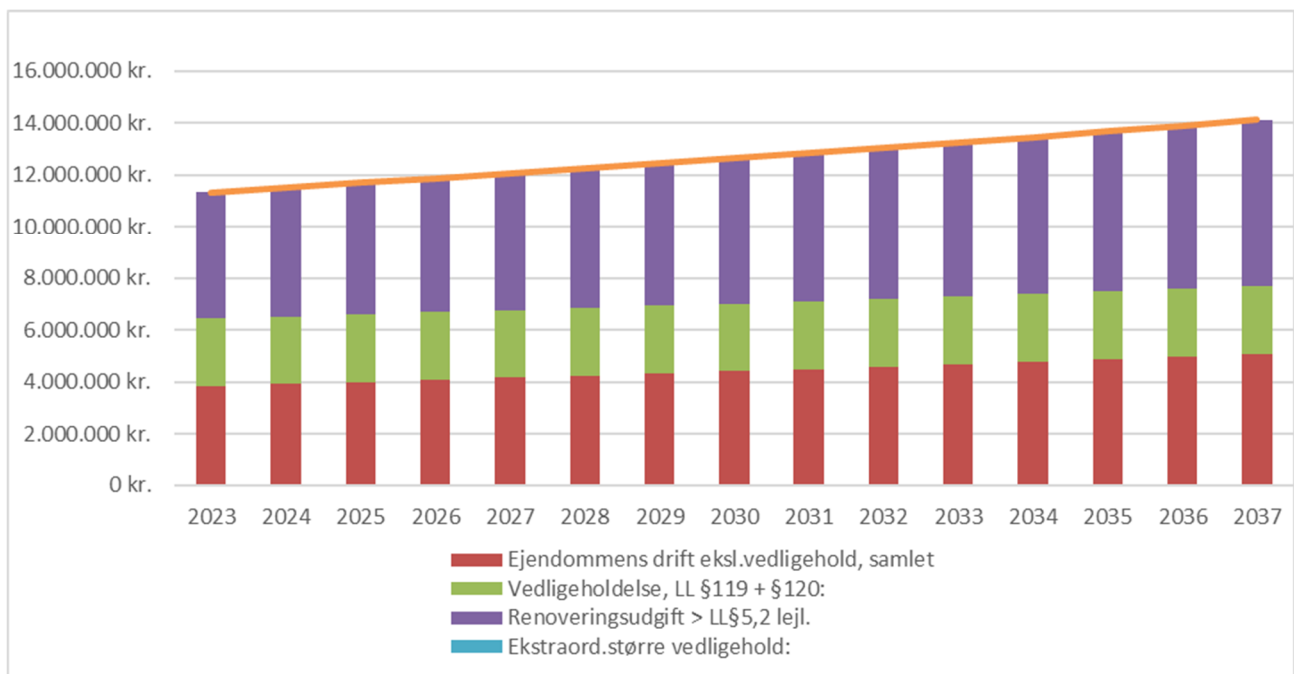


KAPITEL 7 BILAG

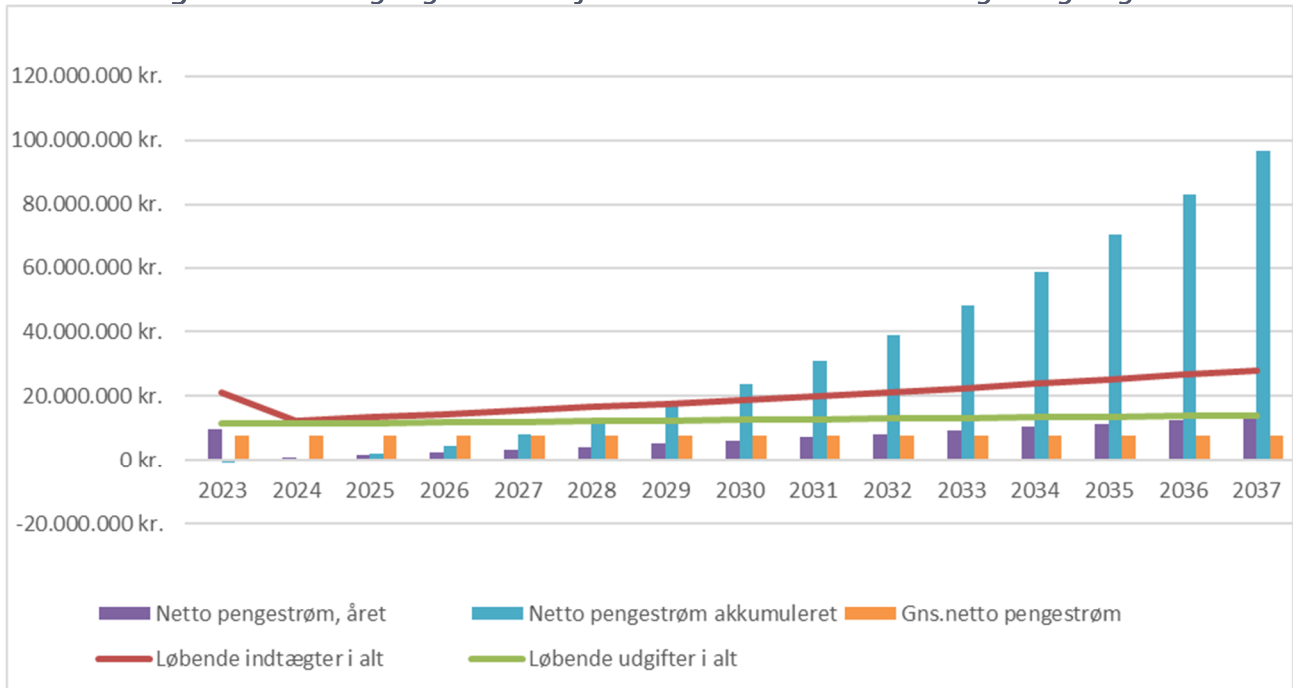
7.1 .DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraordinære indtægter)



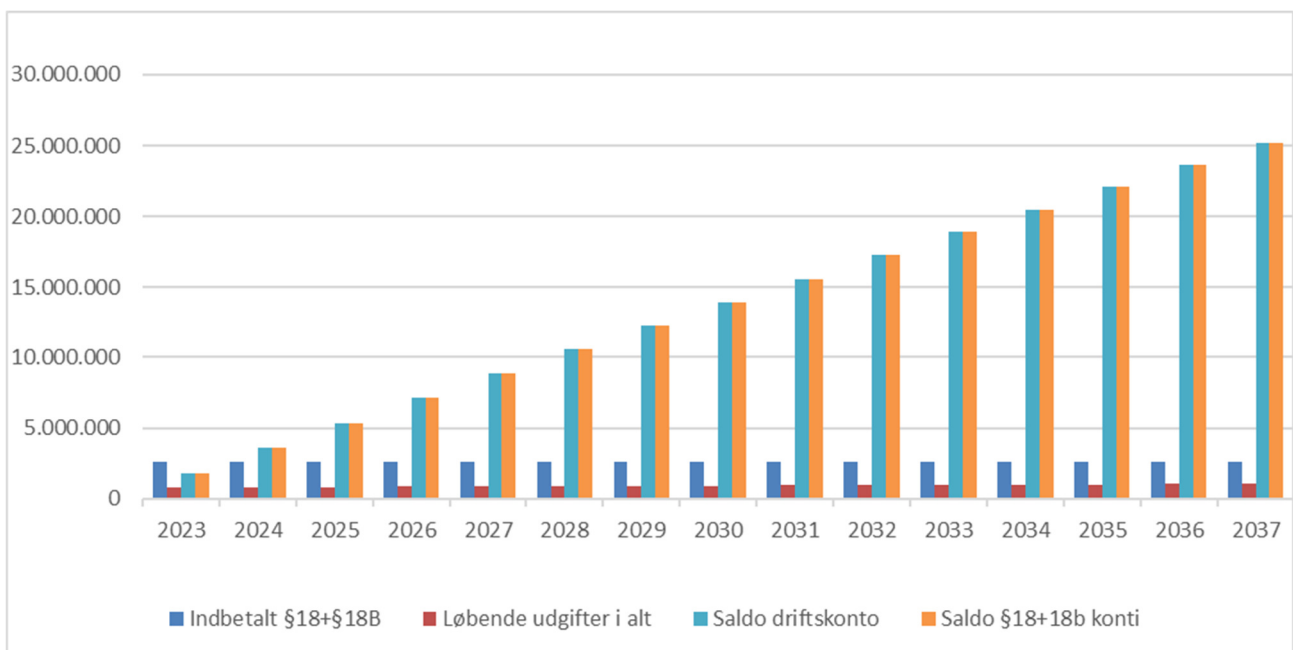
7.2 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter)



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	
					750,61	1.445,00	Leje pr.år	Leje pr.md.
Højdedraget 2	st. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Højdedraget 2	1. th	3	110	Ja	80.367	6.697	158.950	13.246
Højdedraget 2	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Højdedraget 2	2. th	3	83	Ja	60.640	5.053	119.935	9.995
Højdedraget 4	st. tv	4	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Højdedraget 4	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Højdedraget 4	1. th	5	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Højdedraget 4	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Højdedraget 4	2. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Højdedraget 6	st. tv	2	44	Ja	32.147	2.679	63.580	5.298
Højdedraget 6	1. tv	2	44	Ja	32.147	2.679	63.580	5.298
Højdedraget 6	1. th	4	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Højdedraget 6	2	3	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Højdedraget 8	st. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Højdedraget 8	st. th	2	44	Ja	32.147	2.679	63.580	5.298
Højdedraget 8	1. th	2	44	Ja	32.147	2.679	63.580	5.298
Højdedraget 8	2. tv	4	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Højdedraget 8	2. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Højdedraget 10	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Højdedraget 10	1. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Højdedraget 10	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Højdedraget 12	st.	3	125	Ja	91.326	7.610	180.625	15.052
Højdedraget 12	1	6	153	Ja	111.783	9.315	221.085	18.424
Højdedraget 12	2. tv	3	98	Ja	71.599	5.967	141.610	11.801
Højdedraget 12	2. th	2	82	Ja	59.910	4.992	118.490	9.874
Ålholmvej 13	1. tv	2	54	Ja	39.453	3.288	78.030	6.503
Ålholmvej 13	2. tv	3	75	Ja	54.796	4.566	108.375	9.031
Ålholmvej 13	2. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Ålholmvej 15	1. tv	3	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Ålholmvej 15	1. th	4	139	Ja	101.554	8.463	200.855	16.738
Ålholmvej 15	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Ålholmvej 15	2. th	2	57	Ja	41.645	3.470	82.365	6.864
Bramslykkevej 35	st. th	4	123	Ja	89.865	7.489	177.735	14.811
Bramslykkevej 35	2. tv	3	82	Ja	59.910	4.992	118.490	9.874
Bramslykkevej 35	2. th	2	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Bramslykkevej 37	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 37	1. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 37	1. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 37	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 37	2. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 39	st. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 39	st. th	2	63	Ja	46.028	3.836	91.035	7.586
Bramslykkevej 39	1. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 39	1. th	2	63	Ja	46.028	3.836	91.035	7.586
Bramslykkevej 39	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 39	2. th	2	63	Ja	46.028	3.836	91.035	7.586
Valby Langgade 226	1. tv	3	74	Ja	54.065	4.505	106.930	8.911
Valby Langgade 226	1. th	5	132	Ja	96.440	8.037	190.740	15.895
Valby Langgade 226	2. tv	3	109	Ja	79.636	6.636	157.505	13.125
Valby Langgade 228	st. th	5	154	Ja	112.513	9.376	222.530	18.544
Valby Langgade 228	1. tv	2	63	Ja	46.028	3.836	91.035	7.586
Valby Langgade 228	2. tv	2	63	Ja	46.028	3.836	91.035	7.586
Valby Langgade 228	2. th	4	98	Ja	71.599	5.967	141.610	11.801
Bramslykkevej 41	st. tv	2	63	Ja	46.028	3.836	91.035	7.586

Adresse	Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr./kvm./år		Lejedes værdi kr./kvm./år		
				730,61	1.445,00	Leje pr.år	Leje pr.md.	
Bramslykkevej 41	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 41	1. tv	2	63	Ja	46.028	3.836	91.035	7.586
Bramslykkevej 41	1. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 41	2. tv	2	63	Ja	46.028	3.836	91.035	7.586
Bramslykkevej 41	2. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 43	st. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 43	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 43	1	3	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Bramslykkevej 43	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 43	2. th	4	96	Ja	70.138	5.845	138.720	11.560
Bramslykkevej 45	st.	4	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Bramslykkevej 45	1. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 45	1. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 45	2	4	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Bramslykkevej 47	st. tv	5	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Bramslykkevej 47	1. tv	4	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Bramslykkevej 47	1. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 49	st.	4	110	Ja	80.367	6.697	158.950	13.246
Bramslykkevej 49	1. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 49	1. th	4	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Bramslykkevej 49	2. tv	5	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Bramslykkevej 49	2. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 51	st. tv	2	48	Ja	35.069	2.922	69.360	5.780
Bramslykkevej 51	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 51	1. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 51	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 51	2. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 53	st. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 53	1. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 53	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 53	2. th	4	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Bramslykkevej 55	st. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 55	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 55	1. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 55	1. th	4	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Bramslykkevej 55	2	5	170	Ja	124.203	10.350	245.650	20.471
Bramslykkevej 57	st. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 57	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 57	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 57	2. th	6	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Bramslykkevej 59	st. th	2	63	Ja	46.028	3.836	91.035	7.586
Bramslykkevej 59	1. tv	4	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Bramslykkevej 59	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 59	2. th	2	63	Ja	46.028	3.836	91.035	7.586
Vestervang 5	st. th	4	104	Ja	75.983	6.332	150.280	12.523
Vestervang 5	1. tv	2	53	Ja	38.722	3.227	76.585	6.382
Vestervang 5	2. th	2	51	Ja	37.261	3.105	73.695	6.141
Bramslykkevej 61	st. tv	3	70	Ja	51.142	4.262	101.150	8.429
Bramslykkevej 61	st. th	5	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Bramslykkevej 61	1. tv	3	70	Ja	51.142	4.262	101.150	8.429
Bramslykkevej 61	2. tv	3	70	Ja	51.142	4.262	101.150	8.429
Bramslykkevej 61	2. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 63	st. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 63	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 63	1. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 63	1. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 63	2. tv	3	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 63	2. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Bramslykkevej 65	st. tv	2	63	Ja	46.028	3.836	91.035	7.586
Bramslykkevej 65	st. th	3	78	Ja	56.987	4.749	112.710	9.393
Bramslykkevej 65	1. tv	4	126	Ja	92.056	7.671	182.070	15.173
Bramslykkevej 65	1. th	3	78	Ja	56.987	4.749	112.710	9.393

Adresse	Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr./kvm./år		Lejedes værdi kr./kvm./år		
				730,61	1.445,00	Leje pr.år	Leje pr.md.	
Bramslykkevej 65	2. th	3	78	Ja	56.987	4.749	112.710	9.393
Valby Langgade 250	st. tv	5	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Valby Langgade 250	st. th	2	63	Ja	46.028	3.836	91.035	7.586
Valby Langgade 250	1	4	125	Ja	91.326	7.610	180.625	15.052
Valby Langgade 250	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 250	2. th	3	103	Ja	75.253	6.271	148.835	12.403
Valby Langgade 252	st. tv	2	47	Ja	34.339	2.862	67.915	5.660
Valby Langgade 252	1. tv	4	102	Ja	74.522	6.210	147.390	12.283
Valby Langgade 252	1. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 252	2. tv	3	102	Ja	74.522	6.210	147.390	12.283
Valby Langgade 252	2. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 254	st. th	2	55	Ja	40.183	3.349	79.475	6.623
Valby Langgade 254	1. tv	4	115	Ja	84.020	7.002	166.175	13.848
Valby Langgade 254	2. tv	2	90	Ja	65.755	5.480	130.050	10.838
Valby Langgade 242	st. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 242	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 242	1. tv	5	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Valby Langgade 242	1. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 242	2. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 244	st. tv	4	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Valby Langgade 244	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 244	1. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 244	2. tv	5	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Valby Langgade 244	2. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 246	st. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 246	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 246	1. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 246	1. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 246	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 248	st. tv	2	63	Ja	46.028	3.836	91.035	7.586
Valby Langgade 248	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 248	1. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 248	1. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 248	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 248	2. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 230	st. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 230	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 230	1	4	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Valby Langgade 230	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 230	2. th	2	94	Ja	68.677	5.723	135.830	11.319
Valby Langgade 232	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 232	1. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 232	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 234	st. tv	4	98	Ja	71.599	5.967	141.610	11.801
Valby Langgade 234	st. th	4	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Valby Langgade 234	1. tv	5	150	Ja	109.591	9.133	216.750	18.063
Valby Langgade 234	1. th	4	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Valby Langgade 234	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 234	2. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 236	st. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 236	1. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 236	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 236	2. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 238	st. tv	2	44	Ja	32.147	2.679	63.580	5.298
Valby Langgade 238	st. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 238	1. tv	4	124	Ja	90.595	7.550	179.180	14.932
Valby Langgade 238	1. th	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 238	2. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 238	2. th	5	128	Ja	93.518	7.793	184.960	15.413
Valby Langgade 240	st. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
Valby Langgade 240	st. th	2	44	Ja	32.147	2.679	63.580	5.298
Valby Langgade 240	1. tv	2	62	Ja	45.298	3.775	89.590	7.466
I alt (alle lejligheder)		14.751			10.777.181	898.098	21.315.195	1.776.266