



DK-VALUAREN

Vi sætter pris på din ejendom

## VURDERING AF

ANNEBERGVEJ 10-14 M.FL., 2700 BRØNSHØJ/

SANDBYGÅRDVEJ 21-35 M.FL., 2700 BRØNSHØJ  
BELLAHØJVEJ 126 M.FL., 2720 VANLØSE

TORBENFELDTVEJ 21-31 M.FL., 2700 BRØNSHØJ



Vurderingsnummer: 20-612

Vurderingsresumé: Under henvisning til vurderingsrapportens pkt. 11 kan vi oplyse, at ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) er vurderet til:

**Kr. 509.200.000,00**

**skriver kroner femhundredenimilliontohundredetusinde 00/100.**

Værdiansættelsen skal ses i sammenhæng med de oplysninger, som er anført på de efterfølgende sider af nærværende vurderingsrapport.



DK-VALUAREN

Vi sætter pris på din ejendom

## Indholdsfortegnelse

1.	Sammenfatning/Resumé:.....	3
1.1	Værdien af ejendommen.....	3
1.2	De anvendte forrentningskrav .....	3
1.3	Længden af budgetperioden.....	3
1.4	Den anvendte moderniseringsfrekvens for lejemålene .....	3
1.5	De gennemsnitlige anvendte udgifter pr. m <sup>2</sup> ved ombygning/modernisering.....	3
1.6	Den gennemsnitlige afsatte vedligeholdelsesudgift pr. m <sup>2</sup> i budgetperioden .....	3
1.7	Den anvendte omkostningsbestemte leje opgjort pr. m <sup>2</sup> pr. år.....	3
1.8	Det gennemsnitlige anvendte lejeniveau for det lejedes værdi opgjort pr. m <sup>2</sup> pr. år.....	3
1.9	Ejendommens værdi opgjort pr. m <sup>2</sup> .....	3
2.	Rekvirent:.....	4
3.	Vurderingsmænd: .....	4
4.	Vurderingsobjekt: .....	4
5.	Vurderingsformål:.....	4
6.	Vurderingstema:.....	5
7.	Besigtigelse:.....	5
8.	Modtagne dokumenter:.....	5
9.	Indhentede oplysninger:.....	6
10.	Specifikationer:.....	6
10.1	Adkomstforhold.....	6
10.2	Art og anvendelse.....	6
10.3	Zonestatus og kommune.....	6
10.4	Offentlig ejendomsvurdering.....	6
10.5	Grundareal .....	6
10.6	BBR-oplysninger/Arealer.....	6
10.7	Forsikringsforhold .....	7
10.8	Byggesager.....	8
10.9	Forurening .....	8
10.10	Planforhold .....	8
10.11	Byrder og servitutter .....	8
10.12	Pantehæftelser .....	8
10.13	Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder.....	8
10.14	Årlig leje.....	9
10.15	Depositum og forudbetalt leje.....	10
11.	Beskrivelse af ejendommen .....	10
11.1	Beliggenhed .....	10
11.2	Beskrivelse.....	10
12.	Besvarelse .....	11
13.	Almindelige forudsætninger:.....	14
14.	Særlige forudsætninger: .....	15
15.	Bilag:.....	15
16.	Habilitetserklæring:.....	16
17.	Erklæring: .....	16
18.	Copyright:.....	16
19.	Ansvar: .....	16
20.	Fremsendelse: .....	16
21.	Datering og underskrifter: .....	16
22.	Udkast til omkostningsbestemt lejebudget som udlejningsejendom: .....	17
23.	Fotosider .....	18

## **1. Sammenfatning/Resumé:**

### **1.1 Værdien af ejendommen**

Ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) er vurderet til kr. 509.200.000,00.

### **1.2 De anvendte forrentningskrav**

En afkastberegning viser et afkast på ca. 2,23 % før refusion ved en omkostningsbestemt leje på kr. 619 pr. m<sup>2</sup> og et afkast på 4,25 % ved en BRL § 5, stk. 2 leje på kr. 1.400 pr. m<sup>2</sup>.

### **1.3 Længden af budgetperioden**

Budgetperioden er 15 år, hvorefter ejendommens pengestrømme antages at være stabile.

### **1.4 Den anvendte moderniseringsfrekvens for lejemålene**

Vi har forudsat, at gennemsnitlig 6,67 % af ejendommens beboelseslejligheder fraflyttes hvert år, således at investor har mulighed for at foretage modernisering af disse lejligheder, jf. BRL § 5, stk. 2.

### **1.5 De gennemsnitlige anvendte udgifter pr. m<sup>2</sup> ved ombygning/modernisering**

Vi har forudsat, at udgifter til BRL § 5, stk. 2 moderniseringer udgør kr. 4.550 pr. m<sup>2</sup>.

### **1.6 Den gennemsnitlige afsatte vedligeholdelsesudgift pr. m<sup>2</sup> i budgetperioden**

Vi har beregnet, at udgifter til vedligeholdelse, jf. BRL §§18 og 18b, udgør kr. 162 pr. m<sup>2</sup> pr. år.

### **1.7 Den anvendte omkostningsbestemte leje opgjort pr. m<sup>2</sup> pr. år.**

Vi har beregnet den omkostningsbestemte leje til kr. 619 pr. m<sup>2</sup> pr. år.

### **1.8 Det gennemsnitlige anvendte lejeniveau for det lejedes værdi opgjort pr. m<sup>2</sup> pr. år**

Vi har anvendt kr. 1.400 pr. m<sup>2</sup> pr. år som det gennemsnitlige lejeniveau for det lejedes værdi. For boliger, etableret i 2008, er anvendt kr. 1.200 pr. m<sup>2</sup> pr. år som det gennemsnitlige lejeniveau for 2019.

### **1.9 Ejendommens værdi opgjort pr. m<sup>2</sup>**

Ejendommens værdi opgjort pr. m<sup>2</sup> er beregnet til kr. 15.360.

De i vurderingen anvendte forudsætninger samt øvrige nøgletal fremgår dels af vedhæftede bilag "Udkast til omkostningsbestemt lejebudget som udlejningsejendom" og "DCF-beregning med følsomhedsberegning" samt "Almindelige forudsætninger" og "Særlige forudsætninger", hvortil vi i øvrigt henviser.

**2. Rekvirent:**

A/B AST  
v/Advokat Ole Fischer  
Frederikssundsvej 159  
2700 Brønshøj

Att.: Pia Reckeweg  
E-mail: [pr@brh-advokater.dk](mailto:pr@brh-advokater.dk)

**3. Vurderingsmænd:**

Jørn Søby, ejendomsmægler & valuar, MDE og  
Jens Christian Laasholdt, ejendomsmægler & valuar, MDE  
DK-Valuaren  
Aurikelvej 12  
2000 Frederiksberg

Tlf.: 21 45 46 44  
E-mail: [jsoe@dk-valuaren.dk](mailto:jsoe@dk-valuaren.dk)

**4. Vurderingsobjekt:**

1) Anneberghus:  
Torbenfeldtvej 1-19/Sandbygårdvej 2-20/Næsbyholmvej 9-15/  
Annebergvej 10-14, 2700 Brønshøj

ejendomsnummer 101-483207,

2) Sandbygård:  
Annebergvej 1-7/Aggersvoldvej 2- 6/Sandbygårdvej 21-35, 2700 Brønshøj  
Bellahøjvej 126-142, 2720 Vanløse,

ejendomsnummer 101-41573,

3) Torbenfeldthus:  
Aggersvoldvej 8-14/Annebergvej 9-13/Torbenfeldtvej 21-31/  
Sandbygårdvej 22-34, 2700 Brønshøj

ejendomsnummer 101-483215,

i det følgende benævnt ejendommen

**5. Vurderingsformål:**

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes i forbindelse med fastsættelse af ejendommens værdi i årsrapporten.

## 6. Vurderingstema:

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) i. h. t. § 5, stk. 2, litra b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber – den skønnede kontantværdi som udlejningsejendom pr. 31.12.2019 – ved overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor og ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markedsværdi og konjunkturforhold.

Markedsværdi (handelsværdi) er det beløb som ejendommen vil kunne indbringe på vurderingsdagen, i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

## 7. Besigtigelse:

Ejendommen blev besigtiget den 15.01.2020. Til stede ved besigtigelsen var ejendomsinspektør Michael Olsen samt ejendomsmægler, valuar MDE Jørn Søby fra DK-Valuaren.

Ved besigtigelsen havde vi lejlighed til at besigtige ejendommen udvendig, gård/havearealer, del af kælderetage, ejendomskontor samt boligerne:

Annebergvej 1 st.  
Annebergvej 7, st tv.  
Bellahøjvej 136, 1. tv.  
Sandbygårdvej 31, st.tv.  
Torbenfeldtvej 19, st.th.  
Torbenfeldtvej 25, st.th.  
Torbenfeldtvej 31, 3.

Det lægges til grund, at de besigtigede boliger er et repræsentativt udsnit af ejendommens beboelseslejligheder.

## 8. Modtagne dokumenter:

- 3 stk. ejendomsskattebilletter 2019.
- Årsrapport 2018 med budget 2019.
- Referat af ordinær generalforsamling 05.04.2016.
- Referat af ekstraordinær generalforsamling 22.11.2016.
- Referat af ordinær generalforsamling 28.03.2017.
- Referat af ordinær generalforsamling 20.03.2018.
- Referat af ordinær generalforsamling 02.04.2019.
- Forsikringsaftale med Topdanmark, aftalenr. 9451 728 552.
- Tilstands- og vedligeholdelsesrapport med vedligeholdelsesbudget 2015-2030, EKJ – Rådgivende Ingeniører AS – oktober 2015.
- 3 stk. energimærkningsrapporter.
- Budget for forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder AST 2019-2028.
- Mail af 05.01.2020 fra andelsboligforeningens formand Peter Hallberg med oversigt over udførte større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver 2008-2018.

Endvidere har vi af ejendomsinspektør Michael Olsen modtaget mundtlige oplysninger om ejendommen.

## 9. Indhentede oplysninger:

- 3 stk. BBR-meddelelser, dateret 14.11.2019.
- 3 stk. tingbogsattester, dateret 13.01.2020.
- Ejendommens 15. alm. vurdering.

## 10. Specifikationer:

### 10.1 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er ifølge tingbogen:

Andelsboligforeningen Anneberghus – Sandbygård – Torbenfeldthus,

tinglyst 16.06.1967 og 22.08.1967.

### 10.2 Art og anvendelse

Ejendommen er en udlejningsejendom til beboelse, opført i 1929, indeholdende 437 beboelseslejligheder og 1 erhvervslejemål iflg. BBR-meddelelser.

### 10.3 Zonestatus og kommune

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune.

### 10.4 Offentlig ejendomsvurdering

Ifølge tingbogsattester andrager ejendomsværdien pr. 01.10.2018 i alt kr. 480.000.000, heraf grundværdi i alt kr. 61.893.200.

### 10.5 Grundareal

Ifølge tingbogen andrager ejendommens grundarealer i alt 20.392 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

### 10.6 BBR-oplysninger/Arealer

Ifølge BBR-meddelelser af 14.11.2019 andrager ejendommens arealer følgende:

Anneberghus, Torbenfeldtvej 1 m.fl.:

Bebygget areal:	3.395 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal excl. kælder:	12.932 m <sup>2</sup>
Kælder:	1.875 m <sup>2</sup>
Udnyttet del af tagetagen:	2.747 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal:	12.136 m <sup>2</sup>

Endvidere 2 udhuse, i alt 72 m<sup>2</sup>.

Antal beboelseslejligheder iflg. BBR: 162.



Sandbygård, Annebergvej 1 m.fl.:

Bebygget areal:	3.492 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal excl. kælder:	12.759 m <sup>2</sup>
Kælder:	1.570 m <sup>2</sup>
Udnyttet del af tagetagen:	3.255 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal:	11.709 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal:	68 m <sup>2</sup> *)

Endvidere 2 udhuse, i alt 145 m<sup>2</sup>.  
Antal beboelseslejligheder iflg. BBR: 154.

\*) Registreret erhvervsareal, 68 m<sup>2</sup>, Bellahøjvej 142, st.tv., som er ejendomskontor.

Torbenfeldthus, Aggersvoldvej 8 m.fl.:

Bebygget areal:	2.913 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal excl. kælder i alt:	10.839 m <sup>2</sup>
Kælder:	1.173 m <sup>2</sup>
Udnyttet del af tagetagen:	1.759 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal:	9.238 m <sup>2</sup> *)

\*) heraf 22 m<sup>2</sup> erhvervsareal af blandet lejemål.

Endvidere udhus på 38 m<sup>2</sup>.  
Antal beboelseslejligheder iflg. BBR: 121.

I alt:

Bebygget area i alt:	9.800 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal excl. kælder:	36.530 m <sup>2</sup>
Kælder i alt:	4.618 m <sup>2</sup>
Udnyttet del af tagetagen, i alt:	7.761 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	33.083 m <sup>2</sup>

Udhuse, i alt 255 m<sup>2</sup>.  
Antal beboelseslejligheder i alt iflg. BBR: 437.  
Antal erhvervslejemål: 1 – tidligere butikslejemål, nu ejendomskontor.

## 10.7 Forsikringsforhold

Ejendommen er bygningsforsikret i Topdanmark iflg. aftalenr. 9451 728 552.

Forsikringen omfatter bygningsbrand, angreb af svamp og insekter mv.

## 10.8 Byggesager

Iflg. Københavns Kommune er der en del verserende byggesager vedr. ejendommen.

Det forudsættes, at evt. verserende byggesager er afsluttet forinden salg af ejendommen.

## 10.9 Forurening

Det forudsættes, at der ikke forefindes forurening på ejendommen.

## 10.10 Planforhold

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplanbestemmelser.

## 10.11 Byrder og servitutter

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

De på ejendommen tinglyste bestemmelser er ikke gennemgået. Det forudsættes, at de tinglyste bestemmelser ikke er så byrdefulde, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

## 10.12 Pantehæftelser

Tinglyste pantehæftelser på ejendommen fremgår af vedhæftede tingbogsattest.

Der er set bort herfra, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi (handelsværdi).

## 10.13 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder

Af mail af 05.01.2020 fra andelsboligforeningens formand Peter Hallberg med oversigt over udførte større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver 2008-2018 fremgår følgende udførte større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen i denne periode:

Udskiftet faldstammer, udgifter i alt ca.	kr. 2,7mio.
Etableret omfangsdræn og nye kloakker, udgifter i alt ca.	kr. 17,8 mio.
Låseprojekt (låse, dørtelefon, fibernet), udgifter i alt ca.	kr. 8,1 mio.
Varmeanlæg, udgifter i alt ca.	kr. 0,5 mio.
Nye vandrør, udgifter i alt ca.	kr. 17,2 mio.
Istandsæt opgange, udgifter i alt ca.	kr. 5,1 mio.
Maling af vinduer, udgifter i alt ca.	kr. 6,2 mio.
Renovering af vaskekældre, udgifter i alt ca.	kr. 2,0 mio.
Istandsæt indgangspartier og -døre, udgifter i alt ca.	kr. 2,6 mio.
Vej og belægninger mv., udgifter i alt ca.	kr. 2,2 mio.
Øvrig vedligehold	<u>kr. 18,4 mio.</u>
I alt ca.	kr. 82,8 mio.



Endvidere er udført følgende og forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder:

Installeret centralvarme, konverteret til fjernvarmeforsyning  
Installeret dørtelefonanlæg  
Udskiftet vinduer til termovinduer  
2008 Udskiftet tagdækning og etableret nye boliger i tagetage, iflg. det oplyste 54 stk. med et samlet bruttoareal på 5.894 m<sup>2</sup>, herunder sammenlagte lejligheder opad.

Der foreligger ikke udgiftsbeløb vedr. forbedringsrelaterede udgifter, hvorfor der i vedhæftede udkast til omkostningsbestemt lejembudget ansættes en samlet forbedrings-forhøjelse af boliglejen herfor, skønsmæssigt baseret på nøgletal og erfaringstal. Tagboliger, etableret i 2008, indgår med særskilt lejeansættelse.

- **Tilstands- og Vedligeholdelsesrapport med budget for 2015-2030**

Vi har gennemgået den foreviste tilstands- og vedligeholdelsesrapport fra 2015.

Rapporten indeholder en detaljeret gennemgang af alle ejendommens bygningsdele med forslag til udførelse af istandsættelses- og genopretningsarbejder.

Det er vort indtryk, at de anbefalede tiltag løbende er udført/udføres, således at ejendommen i dag fremtræder i en pæn og vel vedligeholdt stand.

Der er ud over de omtalte arbejder gennem årene udført en række yderligere forbedringsarbejder mv. iflg. modtaget oversigt over udførte større vedligeholdelses og renoveringsopgaver 2008-2018, og den samlede udgift i perioden overstiger langt de lovpligtige hensættelser til udvendig vedligeholdelse i h.t. BRL §§ 18 og 18 b.

Af det foreviste budget for planlagte kommende vedligeholdelsesarbejder fremgår, at de budgetterede udgifter vil kunne indeholdes i nuværende hensættelser til udvendig vedligeholdelse iflg. vedhæftede udkast til omkostningsbestemt lejembudget,

Ejendommen er i energimærkninger registreret med et C.

### 10.14 Årlig leje

På basis af vedhæftede omkostningsbestemte lejembudget vil den årlige boligleje andrage i alt kr.20.487.400.

Lejen vedr. oprindelige boliger, i alt 27.189 m <sup>2</sup> , andrager forholdsmæssigt	kr. 16.836.500
Leje vedr. de i 2008 nyetablerede boliger, 5.894 m <sup>2</sup> à kr. 1.200/m <sup>2</sup> , fastsat iflg. bestemmelserne i BRL § 5, stk. 2,	kr. 7.072.800
Erhvervsleje, 68 m <sup>2</sup> , ansat til kr. 1.000/m <sup>2</sup> p.a.	kr. 68.000
I alt	kr. 23.977.300.

De i huslejembudgettet anførte forbedringsudgifter hidrører fra foranstående afsnit "Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder".

Endvidere er det i det udarbejdede omkostningsbestemte lejembudget henlagte beløb til fornyelse fordelt med 1/3 til kapitalafkast og 2/3 til udvendig vedligeholdelse.

## 10.15 Depositum og forudbetalt leje

Det er forudsat, at depositum og forudbetalt leje svarer til 6 måneders leje.

### 11. Beskrivelse af ejendommen

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen.

Besigtigelsen har ikke haft karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene vurderingsmandens umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, der måtte være knyttet hertil.

#### 11.1 Beliggenhed

Ejendommen er centralt beliggende i Brønshøj/Vanløse i et udbygget boligområde med store karrèbebyggelser mod Bellahøjvej og mod Brønshøjvej og områder med villabebyggelser. Ejendommen er beliggende næsten "øverst" i et kuperet terræn, der er skrånende ned mod grønne områder og rækkehusbebyggelse mod Sallingvej og Hulgårdsvej.

#### 11.2 Beskrivelse

Ejendommen er en etageboligejendom og omfatter 3 selvstændige, nogenlunde ensartede etageboligkarrèer, alle opført i 3 fulde etager med udnyttet tagetage og med kælder.

Karrèerne er benævnt:

Anneberghus,  
Sandbygård og  
Torbenfeldthus,

alle opført i 1929 iflg. BBR-meddelelser. Iflg. det oplyste formentlig i perioden 1929-1931.

Ejendommene er opført i mursten i 3 fulde etager med helvalmede sadeltage, tækket med tegl og forsynet med kviste mod såvel gade som mod gård. I tagetagen ses endvidere flere indbyggede tagterrasser mod gård.

Facader fremstår i blank mur i gule- og rødtonede teglsten.

Ejendommen indeholder 72 opgange med i alt 437 beboelseslejligheder, herunder mange sammenlagte lejligheder og nyetablerede lejligheder i tidligere erhvervslokaler, (butikker), i stueetager på de fleste af karrèernes hjørner.

Beboelseslejlighederne i de 3 karrèer er oprindeligt overvejende 2-værelses på 54-68 m<sup>2</sup>, hvoraf en stor del nu er sammenlagte, endvidere enkelte 2-værelses på 68-93 m<sup>2</sup> og 3-værelses på 70-93 m<sup>2</sup>. Sammenlagte lejligheder er 3-værelses på 68-148 m<sup>2</sup>, 4-værelses på 109-158 m<sup>2</sup>, samt enkelte 5-værelses på 102 -153 m<sup>2</sup>.

En del 1. og 2. sals lejligheder har adgang til udhængsaltan mod gårdrum og i flere stuelejligheder er etableret nedgang til gården.

I tagetagen er de nye lejligheder i varierende størrelser, 1-værelses på 38-39 m<sup>2</sup>, 2-værelses på 42 m<sup>2</sup>, 3-værelses på 77-125 m<sup>2</sup>, 4-værelses på 101-109 m<sup>2</sup>, 5-værelses på 112-153 m<sup>2</sup> og 6-værelses på 199 m<sup>2</sup>. Flere 2. sals lejligheder er udvidet op i tagetagen.

Alle lejligheder indeholder desuden køkken og toilet/badeværelse.

I kældre forefindes 3 fyrrum, beboerpulterrum, 33 vaske- tørrerum, cykelrum og beboerpulterrum.

Hvert gårdrum i de 3 karrèer er anlagt med grønne opholdsarealer - græsplæner, diverse buske og træbeplantninger, samt stor legeplads. Langs bygningsfacader er arealerne befæstet med betonsten og fliser. Endvidere pergola i et af gårdrummene, samt udhuse i træ med tegltage i hvert gårdrum til renovation mv. samt et gårdtoilet.

Ejendommen opvarmes med centralvarme, tilsluttet fjernvarme. Vinduer er med termoglas.

Ejendommen fremtræder i en pæn og vel vedligeholdt stand.

## 12. Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de modtagne dokumenter, indhentede oplysninger, diverse beregninger og ud fra vores kendskab til prisniveauet i området, kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) i. h. t. § 5, stk. 2, litra b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber – den skønnede kontantværdi som udlejningsejendom pr. 31.12.2019 – ved overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor og ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markedsværdi og konjunkturforhold.

**Kr. 509.200.000,00**

**skriver kroner femhundredenimillionertohundredetusinde 00/100, kontant.**

Ejendommen indeholder et meget stort antal beboelseslejligheder i varierende størrelser, heraf 54 nyere boliger i tagetager.

Ejendommen er centralt beliggende i Brønshøj/Vanløse ved Bellahøjvej i et bydelsområde med dels etageboligejendomme dels med villabebyggelse, generelt et pænt og velholdt boligområde med kort afstand til København.

En afkastberegning viser et afkast på ca. 1,9 % før refusion ved en omkostningsbestemt leje på kr. 619 pr. m<sup>2</sup> og et afkast på 4,25 % ved en § 5, stk. 2 leje på kr. 1.400 pr. m<sup>2</sup> f.s.v. angår opr. boliger og kr. 1.200 pr. m<sup>2</sup> for de i 2008 nyetablerede boliger.

Afkastprocenterne svarer til de forrentningskrav en køber vil stille til ejendommens afkast.

### Referenceejendomme:

Vi har undersøgt, om der er solgt ejendomme i Storkøbenhavn i de senere år og undersøgt, om der p.t. er udbudte ejendomme, der eventuel kan indgå i en sammenligning med nærværende.

Ejendommen er en meget stor boligudlejningsejendom, og ejendomme i denne størrelse ses sjældent omsat.

Vi har ikke kunnet fremfinde oplysninger om solgte boligudlejningsejendomme i denne størrelse i Storkøbenhavn og har derfor undersøgt, om der er solgt ejendomme af en vis størrelse for illustration af salgspriser og afkast på større ejendomme, heraf kan nævnes:

<u>Adresse:</u>	<u>Areal:</u>	<u>Salgspris:</u>	<u>Afkast:</u>	<u>Solgt:</u>
Hillerødgade, København N	3.156	56.500.000	2,6%	07/2016
Sortedam Dossering, København Ø	6.215	110.000.000	1.6%	09/2015
Musvågevej, NV	4.694	146.500.000	4,3%	09/2017 *)
Kongevejen, Holte	4.161	69.800.000	3,2%	09/2017
Albertslundvej, Vallensbæk	11.597	106.000.000	3,3%	12/2018

\*) ejendommen er opført i 2007, er udstykket i ejerlejligheder. Boliger betaler markedsleje.

Direkte sammenlignelige ejendomme er altid vanskelige at finde. Det er vor vurdering, at ovennævnte ejendomme ikke er direkte sammenlignelige med nærværende ejendom, bl.a. med baggrund i beliggenheder samt at der i ejendomme, der sælges i dag i de fleste tilfælde er udført moderniseringer af boliger i varierende antal, normalt udført i forbindelse med gendulejninger.

Moderniserede boliger kan udlejes i henhold til bestemmelserne i Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvorefter der opnås en leje, der generelt langt overstiger den omkostningsbestemte leje. Lejen for moderniserede lejligheder ligger i niveauet kr. 1.200 – kr. 1.600 pr. m<sup>2</sup> årligt i ældre ejendomme, afhængig af størrelse og beliggenhed, og genererer et attraktivt afkast af moderniseringsudgiften.

Der er p.t. 9 mindre boligejendomme til salg i Brønshøj og Vanløse, hvoraf de 8 er mindre end 1.000 m<sup>2</sup>. Ingen af ejendommene kan indgå i en evt. sammenligning med denne ejendom.

Vi har ikke kunnet finde ejendomme til salg i Storkøbenhavn, der tilnærmelsesvis har størrelser, der betinge en evt. sammenligning.

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til det beløb som ejendommen vil kunne indbringe på vurderingsdagen, i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, jf. også pkt. 5 i nærværende vurderingsrapport.

Ejendommen er vurderet inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for. Det fremgår af vurderingsrapporten hvilke fælles forbedringer på hovedejendommen, der er medtaget i vurderingen, og med hvilken pris disse indgår i vurderingen.

Nærværende vurdering omfatter ikke individuelle forbedringer, som andelshaver har udført, og som vil kunne udgøre en del af maksimalprisen iht. Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 1.

I hovedparten af beboelseslejlighederne i andelsboligforeninger er der udført moderniseringer, primært vedrørende køkkener, badeværelser og el. En undersøgelse har vist, at moderniseringsudgifterne ligger i niveauet kr. 5.000 – kr. 8.000 pr. m<sup>2</sup>, som ved salg af den enkelte andelsbolig normalt kan tillægges andelsboligens værdi iflg. årsrapporten.

Såfremt nærværende vurdering anvendes i forbindelse med salg af andelsbolig, må vurderingen i.h.t. § 5, stk. 2, litra b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskabet ikke være mere end 18 måneder gammel.

#### **Markedsforhold:**

Transaktionsvolumen på markedet for investeringsejendomme var i Danmark, som i resten af Europa, i 1. halvår i år langt under niveauet fra 2017 og 2018. Samtidig er der tiltagende bekymring for et globalt økonomisk tilbageslag med risiko for recession i både USA og Tyskland. Oven i dette kan den kaotiske situation omkring Brexit give næring til yderligere bekymringer og tilbageholdenhed med nyinvesteringer.

Væsentligt er det dog at notere, at centralbankerne i både USA og Europa har reageret på de svagere økonomiske nøgletal med massive pengepolitiske lempelser. Ingen kan vide, om dette har den tilsigtede effekt på den økonomiske aktivitet. Men det er notorisk, at de pengepolitiske lempelser og sommerens rentefald vil betyde en massiv stigning i investorefterspørgslen efter investeringsejendomme.

Det vurderes, at der globalt er 100.000 mia. kr. i obligationer, som i dag har negativ rente. Alene den danske pensionskassesektor har aktuelt formentlig over 1.000 mia. kr. placeret i aktiver med et negativt afkast.

Renten kan naturligvis falde yderligere, hvilket vil udløse kursstigninger og dermed yderligere gevinster på obligationer, der handles til en negativ rente. Men det ændrer ikke det forhold, at der set over løbetiden på en statsobligation eller en kort realkreditobligation i dag ikke genereres noget afkast.

Det er selvklaart, at denne udvikling potentielt vil medføre faldende startafkastkrav og dermed stigende priser på især ejendomme med en meget lav risiko. Hvis den danske institutionelle sektor som følge af de lavere renter under ét vælger at reallokere blot 2% af sine aktiver fra obligationsmarkedet til ejendomsmarkedet, vil dette alene medføre en umiddelbar stigning i efterspørgslen efter investeringsejendomme på over 80 mia. kr., mere end det samlede transaktionsvolumen i de seneste 12 måneder.

Når der på ejendomsmarkedet i snart 10 år har kunnet registreres stigende priser, vil der altid være røster, som forudsiger, at markedet er toppet, og at krisen står for døren. Det kommer imidlertid ikke til at ske. Det vil investorefterspørgslen i en verden præget af historisk lave renter og en meget betydelig opsparing forhindre.

På trods af den store investeringsinteresse, som kan registreres i den danske institutionelle sektor, vil markedet for de helt store transaktioner fortsat være domineret af udenlandske investorer.

Flere danske institutionelle investorer tilkendegiver således, at priserne på meget store og velbeliggende investeringsejendomme overstiger det niveau, som man finder forsvarligt. Men sammenligner man med de krav til nettostartafkast, som tilsvarende ejendomme handles til i Stockholm, Hamborg, Berlin og München, opfatter mange betydende internationale investorer fortsat priser i København som attraktive.

Samtidig med, at den danske finanssektor lider under store indlånsoverskud og klager over en lav efterspørgsel efter lån, registreres der i stigende grad tendenser til, at selv de mest betydende globale investorer har vanskeligt ved i den danske bank- og realkreditsektor at opnå den låneudmåling, som de ønsker.

Årsagen hertil er næppe en overdrevet konservativ tilgang til ejendomsfinansiering i den danske finansielle sektor, snarere rigoristiske udmeldinger fra Finanstilsyn, som i deres utvivlsomt velmente iver for at forhindre bobler i ejendomsmarkedet har valgt at detailregulere den finansielle sektor i et meget tydeligt omfang.

Det er i denne forbindelse positivt at notere, at nationalbankdirektør Lars Rohde for nylig har rejst spørgsmålet, om ikke detailreguleringen af den finansielle sektor er gået for vidt. At give beslutningskompetencen for låneudmåling på store ejendomsfinansieringer tilbage til de enkelte finansielle institutters ledelser vil næppe øge risikoen, hverken for bobler i ejendomsmarkedet eller for tab i den finansielle sektor.

(Kilde: Colliers PULS)

### **13. Almindelige forudsætninger:**

Vi har i nærværende vurdering forudsat, at:

- administrator ved levering af bilagsmateriale har opfyldt sin oplysningspligt, i henhold til sædvane, overfor vurderingsmanden,
- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet,
- ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige,
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler,
- evt. verserende byggesager er afsluttet forinden salg af ejendommen,
- bygningens og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR-meddelelsen og tingbogsattest,
- ejendommen ikke er forurennet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlig registrering,
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre,
- de på ejendommen tinglyste servitutter ikke indeholder så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for omsætning af ejendommen,
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,



- ejendommen forbliver en boligudlejningsejendom i fremtiden og dermed ikke (væsentligt) ændrer karakter,
- en eventuel efterfølgende byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, udfærdigelse af energimærke og energiplan, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre ejendomsmæglerens værdiansættelse,
- der for ejendommen er/kan tegnes sædvanlig bygningskaskoforsikring, herunder dækning imod svamp- og insektangreb samt rørskade, uden forbehold og til normal præmie i anerkendt selskab,
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje, samt
- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, anført i udkast til omkostningsbestemt lejebudget, kan lægges til grund.

#### 14. Særlige forudsætninger:

Vi har i nærværende vurdering forudsat, at:

- alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog pkt. 2,
- ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse som er til fri disposition for investor,
- der ved ét gennemsnitslejemål til beboelse forstås, at den lejlighed, der er til disposition er en lejlighed, der er nogenlunde gennemsnitlig for ejendommen hvad angår beliggenhed i ejendommen, areal, antal værelser, indretning, stand, forbedringer osv.,
- såfremt det skønnes, at det ikke har nogen indflydelse på ejendommens værdi, at der er ét gennemsnitslejemål til beboelse til fri disposition for investor, vil dette fremgå af "DCF-beregning" under "ledigt gennemsnitslejemål, m<sup>2</sup>", hvor der i givet fald så vil være anført et 0,
- investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, hvis forbedringen efter sin art er lejeværende iht. Lejelovgivningen,
- investor ikke kan 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 lejeværende iht. lejelovgivningen,
- individuelle forbedringer i de enkelte lejligheder, udført og bekostet af andelshaveren ikke er indeholdt i vurderingen. Værdien af disse afregnes ved salg separat mellem sælger og køber af andelsboligen, samt
- vi, i det omfang det er muligt, vil oplyse om sammenligningsejendomme, idet vi dog skal gøre opmærksom på, at værdien af en boligudlejningsejendom ikke kan sammenlignes med værdien ifølge en valuarvurdering, idet der i valuarvurderingen ikke er taget hensyn til individuelle forbedringer udført og bekostet af andelshaveren, jf. ovenfor,

#### 15. Bilag:

- Udkast til omkostningsbestemt lejebudget som udlejningsejendom.
- DCF-beregning med følsomhedsberegning.
- 3 tingbogsattester, dateret 13.01.2020.

**16. Habilitetserklæring:**

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag udover denne vurderingsforretning.

**17. Erklæring:**

For at en valuarvurdering kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af en andelsbolig, 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 valuarer erklærer, at vi 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 andelsbolig i den vurderede ejendom.

**18. Copyright:**

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden vurderingsmændenes skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

**19. Ansvar:**

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

**20. Fremsendelse:**

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten pr. e-mail tillige med de i punkt 15 anførte bilag.

**21. Datering og underskrifter:**


København den 21.01.2020

Som vurderingsmænd:

**DK-Valuaren**



Jørn Søby  
Ejendomsmægler & valuar, MDE  
Telefon 21 45 46 44



Jens Christian Laasholdt  
Ejendomsmægler & valuar, MDE  
Telefon 28 55 08 98

## 22. Udkast til omkostningsbestemt legebudget som udlejningsejendom:

### Kapitalafkast:

7% af 15. alm. vurdering	kr. 8.700.000	kr. 609.000	
+ 1/3 af hensættelser til fornyelser (satsreguleret)		<u>kr. 466.500</u>	kr. 1.075.500

### Udgifter:

Grundskyld og renovation mv. 2020	kr. 3.054.300		
El, anslået	kr. 400.000		
Forsikring, anslået	kr. 400.000		
Ejendomsinspektør, personale/ renholdelse	<u>kr. 2.300.000</u>		<u>kr. 6.154.300</u>
			kr. 7.229.800

Boligprocent: 33.083/33.151, 99,8 % kr. 7.215.300

Administration, 437 x kr. 3.075 + moms kr. 1.679.700

### Forbedringer:

Samlet anslået forbedringsforhøjelse af boliglejen med baggrund i udførte forbedringsarbejder på ejendommen, herunder installation af centralvarme/fjernvarme, vinduesudskiftning, etablering af dørtelefon-anlæg med automatik, opsætning af varmemålere, fibernet og postkasse-anlæg, ansat forbedringsandel af udførelse af omfangsdræn og udskiftning af vandrør samt isolering i forbindelse med tagudskiftning mv., idet de pågældende arbejder ikke detaljeret kan prisfastsættes, i alt anslået kr. 6.233.000

### Vedligeholdelse:

Udvendig BRL §§ 18 og 18 b, 33.083 m<sup>2</sup> à kr. 162,00 kr. 5.359.400  
incl. 2/3 af hensættelser til fornyelser \*)

**Budgetleje** kr. 20.487.400

\*) Det er forudsat, at der skal hensættes vedrørende de i 2008 nyetablerede lejligheder

Udgiftsbeløb hidrører fortrinsvis fra andelsboligforeningen budget 2019.

S. E. & O.



**DK-VALUAREN**

Vi sætter pris på din ejendom

### 23. Fotosider







DK-VALUAREN

Vi sætter pris på din ejendom







**DK-VALUAREN**

Vi sætter pris på din ejendom







DK-VALUAREN

Vi sætter pris på din ejendom





DK-VALUAREN

Vi sætter pris på din ejendom







DK-VALUAREN

Vi sætter pris på din ejendom

