

VURDERING

AB Birketoften

2860 Søborg



Udarbejdet, den 24. oktober 2019

af

Erik Jacobsen

Valuar, ejendomsmægler MDE

RESUME:

Kontant handelsværdi: Kr. 42.325.000,-

Inflation: 2%

Diskonteringsrente: 5,75%

Forrentningsprocent - DCF: 3,75%

Afkastrente, 1. års afkast: 3,09%

Ejendommens værdi opgjort pr. kvm: Kr. 28.329,-

Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse: 83 kvm

Gennemsnitlig leje, før § 5. stk. 2 modernisering: kr. 1.150,-

Gennemsnitlig leje, efter § 5. stk. 2 modernisering: kr. 1.600,-

Værdi af ledig lejlighed: kr. 2.490.000,-

Budgetperiode: 10 år

Moderniseringsfrekvens for lejemål: 2 pr. år

Udgift pr. kvm ved modernisering: Kr. 4.510,-

-----*-----

Afsat vedligeholdelsesudgift pr. kvm i budgetperioden:

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
84,-	85,68	87,39	89,14	90,92	92,74	94,60	96,49	98,42	100,38

Anvendt OMK-leje pr. kvm pr. år:

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.150,-	1.173,-	1.196,-	1.220,-	1.245,-	1.269,-	1.295,-	1.321,-	1.347,-	1.374,-

Gennemsnitlig lejeniveau for det lejedes værdi pr. kvm pr. år:

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.150,-	1.226,-	1.303,-	1.380,-	1.457,-	1.535,-	1.614,-	1.693,-	1.772,-	1.834,-

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. Tidspunkt
2. Rekvirent
3. Administrator
4. Revisor
5. Formål og Vurderingsprincip
6. Vurderingstema
7. Fremlagte bilag
8. Beliggenhed
9. Beskrivelse
10. Ejendommens indhold
11. Arealer
12. Offentlig ejendomsvurdering
13. Byrder og hæftelser
14. Planforhold/Offentlige forhold
15. Reference og forudsætninger for legeberegning:
16. Særlig forhold
17. Prisfastsættelse
18. Kontant handelsværdi

VURDERING

AB Birketoften

2860 Søborg

Matr. nr. 10 ai Buddinge

CVR-nr. 33546688

1. Tidspunkt:

Ejendommen er besigtiget udvendigt, den 23. oktober 2019.

2. REKVIRENT & ADKOMSTHAVER:

Andelsboligforeningen Birketoften
2860 Søborg

3. ADMINISTRATOR:

Foreningen er selvadministrerende.

4. REVISOR:

Revidata
Reg. Revisorer FRR
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

5. Formål og Vurderingsprincip:

Andelsboligforeningen anvender værdiansættelsesprincip inden for rammerne af maksimalprissystemet. Foreningen ønsker i den forbindelse at få foretaget en vurdering af ejendommens forventede kontante værdi, herunder til brug for foreningens ansættelse af ejendommens værdi ved afhændelse til investor, som andelsboligforening.

Ejendommen skal værdiansættes ud fra et forventet økonomisk afkast. Værdiansættelsen skal baseres på en DCF-beregning. Skønnes ejendommens aktuelle drift at være stabil, kan værdiansættelsen dog baseres på den afkastbaserede model. Det anvendte forrentningskrav skal underbygges af referencer.

6. VURDERINGSTEMA:

At vurdere ejendommens forventede kontante handelsværdi på vurderingstidspunktet i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra b. Valuaren skal have indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.

Andelsboligforeningen er gjort bekendt med, at loven har følgende ordlyd:

“Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ved salg fra andelsboligforening til en investor. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.”

(I praksis vil foreningen få udarbejdet en ny vurdering hvert år til generalforsamlingen, så længe den vil benytte denne værdiansættelsesmetode, og vil fastsætte andelskronen ud fra denne vurdering frem til næste generalforsamling et år fremme.)

Vurderingsmandens definition af kontant handelsværdi:

“det kontantbeløb, som et objekt skønnes at kunne sælges til 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”

Vurderingen skal fastsætte ejendommens skønnede kontante markedsværdi, som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforening til en investor. Vurderingen skal baseres på den juridiske, økonomiske og faktiske situation, der er gældende eller skønnes at være gældende på vurderingstidspunktet, jf. dog nedenstående punkter.

Følgende almindelige forudsætninger kan lægges til grund for vurderingen i det omfang andet ikke er oplyst eller fremgår af de indhentede dokumenter:

at ejendommen ikke er forurennet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlige registreringer.

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.

at bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR.

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.

at ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.

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

at der ikke er afsat kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs og /eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

Følgende særlige forudsætninger skal lægges til grund ved vurderingen:

1. Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter, som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog nr. 2.
2. Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor.
3. Investor kan opkræve leje for en forbedring, som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer, hvis forbedringen efter sin art er legebærende i henhold til lejelovgivningen.
4. Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er legebærende i henhold til lejeloven.

7. FREMLAGTE BILAG:

Vurderingen skal baseres på en undersøgelse af ejendommens juridiske, økonomiske og tekniske forhold, herunder driftsforhold. Der skal indhentes de sædvanlige dokumenter og informationer om ejendommen, som ved en vurdering af en boligudlejningsejendom.

Herudover skal der indhentes:

- Referat af seneste 2 års ord. og ekstraordinære generalforsamlingsreferater.
- Seneste årsrapport og budget
- Eventuel vedtagne vedligeholdelsesplan
- Oplysning om de fælles forbedringer på ejendommen, som foreningen eller en tidligere ejer har udført, indeholdende oplysninger, om hvilke forbedringer der er udført.

Modtagne bilag:

Vedtægter af 12. april 2018

Årsrapport 2018

Budget 2019

Energimærkning af 24. oktober 2010

Driftsplan 1991

Topdanmark Forsikring

Generalforsamlingsref. af 9. maj 2019

Generalforsamlingsref. af 12. april 2018

Generalforsamlingsref. af 29. marts 2017

Generalforsamlingsref. af 28. april 2016

Generalforsamlingsref. af 30. april 2015

Generalforsamlingsref. af 14. maj 2014

Ejendomsskattebillet 2019

Forbedringsoplysninger

Indhentet bilag:

BBR-ejermeddelelse af d.d.

Tingbogsattest af d.d.

Jordforureningsattest

Kommuneplan – 13 B1 Tinghøjparken

Kommuneplan – 17E1/B1 Boulevarden, øst

Lokalplan – BP 14 Område i Buddinge by

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018

Kilder:

Danmarks Statistik

Ejendomsforeningen Danmark

Ejendomstorvet.dk

Huslejenævn

Realkreditrådets statistikker

Dingeo.dk

Dansk Ejendomsmæglerforening

8. BELIGGENHED:

Tinghøjvej 64 A -, 66 A-E & 68 A-E, 2860 Søborg.



9. BESKRIVELSE:

Bebyggelsen er opført af Lind & Risør med 3 selvstændige beboelseseenheder, heraf 2 enheder med hver 5 boliger i 2 etager, samt 1 enhed med 8 lejligheder i ét plan. Bebyggelsen er opført i røde mursten med tegltag. Rækkehusene har egen have, og stuelejlighederne ligeledes egen have. 1. sals lejlighederne har terrasse. Matriklen fremstår velholdt med grønne arealer og større parkeringsareal for beboerne. Ejendommen råder over 165 kvm kælderareal, herunder med fælleslokale. Andelsboligforeningen foretager løbende vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Konklusion:

Ejendommen er generelt i fin stand, hvad angår primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillevægge, etageadskillelser mv. Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er i fin stand, grundet dens alder, byggeskik og materialevalg.



10. EJENDOMMENS INDHOLD:

Antal:	Størrelse i kvm
2	68
2	66
2	64
2	62
1	113
1	110
1	98
5	95
2	89

11. AREALER:

Areal:	Størrelse i kvm:
Boligareal	1.494
Bebygget areal	756
Kælderareal	165
Udhuse	50
Grundareal	3.100
heraf vejareal	0

12. OFFENTLIG EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsnummer:	159-133281
Pr. 1. oktober 2018	21.500.000,-
Heraf grundværdi	3.627.000,-

13. BYRDER & HÆFTELSE:

11.04.1929	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
13.04.1931	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
23.04.1932	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
21.07.1938	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
01.05.1950	Byplanvedtægt
25.05.1963	Dok. om byggelinier m.v.
02.09.1971	Dok. om adgangsbegrænsning m.v.
03.10.1990	Dok. om forsynings/afløbsledninger m.v.
30.09.1991	Dok. om bebyggelsesgrad og vilkår herfor m.v.

hæftelser:

26.06.2019	Kr. 14.662.000,- Nykredit, 1%
------------	-------------------------------

14. PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD:

Kategori og aktuelle anvendelse:

Udlejningsejendom, som anvendes til beboelse, opført i 1991.

Vandforhold:

Alment vandforsyningsanlæg = dH er 18-24 (temmelig hårdt vand)

Varmeforhold:

Naturgas (egne anlæg)

Energiforhold:

Energimærker af 24. oktober 2010, mrk. C.

Jordforurening:

Der er ingen registreret jordforurening på ejendommen.

Radonklassificering:

Radonklasse 1 (0,3-1% af ejendommene i området vurderes at have radonniveau på 200 Bq/m³)

Andre forhold:

Ejendommen er beliggende 40,22 meter over havets overflade.

Kommune:

Gladsaxe

15. Reference og forudsætninger for legeberegning:

Omkostningsbestemt leje:

I områder, hvor boligreguleringsloven er gældende, må lejen ikke fastsættes højere end det, som fremgår af en beregning af omkostningsbestemt leje.

Den omkostningsbestemte leje fremkommer som summen af følgende:

- budgetlejen
- § 18 hensættelser
- § 18 b hensættelser (ejendomme opført før 1970)
- § 22 hensættelser hvis udlejer har den indvendige vedligeholdelse
- forbedringsforhøjelser

Budgetlejen kan opdeles i to dele:

- driftsomkostninger og afkast

Afkastet fastsættes om udgangspunkt et beløb, der ikke må overstige 7 % af 15. almindelige vurdering fastsat pr. 1. april 1973, jf. BRL § 9, stk. 1. I henhold til BRL § 9, stk. 7, kan udlejer til det beregnede afkast lægge det beløb, som henlagdes eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal ved udgangen af 2014, jf. BRL § 9, stk. 7, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 962 af 14. august 2010.

Ved nærværende beboelseslejemål vil der i givet fald kunne anvendes en markedsleje som lejeindtægtsgrundlag, det vil sige den leje som en lejer og en udlejer aftaler, idet ejendommen er omfattet af "Beboelseslejligheder i ejendomme taget i brug efter den 31. december 1991, jf. BRL 15a og LL § 53, stk. 3.

Men, hvis ejendommen er opført i 1963 eller senere, kan man anvende en anden og normalt for udlejer bedre metode, jf. BRL § 9, stk. 2. Man må tillægge ydelsen på et sædvanligt 20-årigt realkreditlån plus en passende forrentning af restbyggesummen med fradrag af lejerindskud. Dernæst finder man restbyggesummen ved at fratrække realkreditlånets provenu fra byggesummen. Fra dette beløb fratrækkes det indskud, som lejerne betalte i opførelsesåret. Restbeløbet forrentes med markedsrenten, som i loven er oplyst til:

- 1964 – 8 pct.
- 1965-69 – 10 pct.
- 1970-73 – 12 pct.
- efter 1973 – 14 pct.

Købesum, oktober 1991**Kr. 15.359.631,-**

60% realkreditbelåning	Kr. 9.215.779,-	Ydelse 20-årigt lån:	12%	1.105.893,-
20% udbetaling	Kr. 3.071.926,-			
Restfinansiering	Kr. 3.071.926,-	Markedsrente:	14%	430.070,-
Henlæggelse til fornyelse af tekniske Installationer.	Kr. 2.000,-	x 1/3		12.000,-
				1.547.963,-

Afkast:**Forbedringer:**

LL § 58; Har udlejer under iagtagelse af § 65, stk. 2 – 4, forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af de lejedes værdi. Forbedringer er ikke nærmere defineret i lovteksten, bortset fra lejelovens § 61, om skift fra centralvarme til fjernvarme, samt lejelovens § 41, stk. 4 om forbrugsmålere. Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, kan tillæg gives for den samme forbedring flere gange, f.eks. ved tag- vindue- opgangs- energirenovering m.v., Nyt køkken typisk hvert 20 år, renovering af badeværelse, typisk hvert 30 år m.v. (der er ikke tale om andelshavernes individuelle forbedringer, men renoveringer på et tidligere tidspunkt i ejendommens levetid foretaget af udlejer). Sidstnævnte forbedringer sker ofte i forbindelse med lejerskifte. Forbedringerne reduceres med manglende forøgelse af det lejedes værdi (sparet vedligeholdelse). Forbedringsværdien ganges med ydelsen på sædvanligt 10 eller 20 årigt realkreditlån. Forbedringsforhøjelsen beregnes med håndværkerudgifter, teknisk og administrativt bistand og udgifter til finansiering, forsikring og tomgang.

Projekt:	Udgift:	Note:	./ Vedl.	År:	Ydl.%	Forbedringsværdi:
§ 5, stk.1.	Skøn	1.	30%	Lb.	10	105.000,-

Note 1: Skønnet § 5, stk. 1 forbedringer i ejendommens levetid.

Redegørelse for sparet vedligeholdelse:

Spartet vedligeholdelse er et udtryk for værdien af det eksisterende, som nu ikke længere skal vedligeholdes. Spartet vedligeholdelse og/eller udgifter til vedligeholdelsesarbejder kan ikke indgå i lejeforhøjelsen, som skal dække forbedringen. Der eksisterer ikke en "facitliste" for sparet vedligeholdelse, idet der foretages et skøn.

Som dokumentation for anvendt leje pr. kvm på kr. 1.150,-, uanset OMK-beregningen udviser ét kvm beløb på kr. 1.370,-, henses dog til lejelovens § 47 vedrørende det lejedes værdi. Ovennævnte kvm leje vil herefter være helt inden for de rammer, som accepteres af huslejenævnet i kommunen, jf. tillige følgende sammenlignende p.t. ubegrænsede lejeperiode lejemål i kommunen:

Beliggenhed:	Leje/kr./kvm	Areal:	Lejeperiode:
Gladsaxevej	1.361,-	126	Ubegrænset
Gyngemose Parkvej	1.485,-	97	Ubegrænset
Rybjerg Allé	1.348,-	73	Ubegrænset
Søborg Hovedgade	1.549,-	103	Ubegrænset
Niels Finsens Allé	1.500,-	100	Ubegrænset
Buddinge Hovedgade	1.502,-	147	Ubegrænset
Maglegårds Allé	1.431,-	94	Ubegrænset
Esberns Allé	1.731,-	88	Ubegrænset

Den årlige lejeindtægt skønnes til at kunne udgøre:

Status:	Kr./pr. kvm
Bolig:	1.150,-

Beregning af driftsudgifter:

Administration og renholdelse er ansat efter normtal i kommunen - inden for de rammer, som accepteres af det pågældende huslejenævn - eller i givet fald analog kommune, såfremt der ikke foreligger normtal. Renholdelse er dog afvejet grundet ejendommens art og fremtræden.

Redegørelse for udgifter, som ikke er medtaget i driftsbudgettet:

Varmer. Varmeregnskab. Vand. Antenne. Disse omkostninger opkræves sep. og medtages ikke.

Driftsudgifterne for ejendommen skønnes at ville udgøre ca.:

Art:	Udgift:
Ejendomsskat 2019	78.083,-
Afgifter	585,-
Renovation	53.235,-
Fælles el	15.000,-
Bygningsforsikring	26.205,-
Renholdelse	36.000,-
I alt	209.108,-
Ledig lejlighed 83/1494	-11.617,-
I alt netto	197.491,-
Administration	69.188,-
Vedligeholdelse	125.496,-

16. SÆRLIGE FORHOLD:

Ejendommen er fuldt forsikret i Topdanmark, police nr. E 9371 755 265, herunder bygningsbrandforsikring, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svampeforsikring m.v., samt sep. glasforsikring.

At ejendommen sælges med de til ejendommen naturligt hørende og til driften af ejendommen nødvendige installationer, samt at tinglyste byrder ikke giver anledning til bemærkninger.

At ejendommen er lovlig indrettet og benyttet, at der ikke er uopfyldte myndighedskrav, og at der ikke p.t. er offentlige planer for ejendommen og området, der vil pålægge ejendommen en anlægsudgift eller forøget driftsudgifter.

At ejendommen ikke er foruren, herunder at der ikke forekommer miljøbelastende deponeringer på ejendommens jord og bygninger, der i henhold til miljølovgivningen kan kræve oprensning, bortkørsel eller deponering af jord m.v., samt at miljømæssige forskrifter til den aktuelle anvendelse er fulgt. Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere foruren, jfr. § 1 i lov nr. 507 af 7 juni 2006, om ændring af lov om foruren jord.

Der er ikke i forbindelse med vurderingen foretaget en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommen af vurderingsmanden til konstatering af eventuelle fejl og mangler eller ulovlige forhold, der i vurderingen alene indgår i en eventuel beskrivelse på grundlag af umiddelbart synlige forhold ved besigtigelsen. En mere præcis beskrivelse og afklaring af ejendommens tekniske tilstand ligger uden for vurderingsmandens kompetence, og kræver assistance fra en byggeteknisk rådgiver.

17. PRISFASTSÆTTELSE:

- forudsætninger:

at ejendommen vurderes kontant, den 31. december 2019,

at væsentlige forbedringer er oplyst og medtaget i vurderingen,

at alle mulige lejeindtægter er medregnet, uanset disse oppebæres på vurderingstidspunktet,

at der som vurderingsprincip er taget udgangspunkt i den forventet opnåelige nettoleje og den forrentningsprocent, som en investor vil kræve ved køb af ejendommen, herunder når henses til ejendommens udviklingsmuligheder, vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, samt illusorisk risici for væsentligt tomgang,

at andelsboligforeningen har erhvervet adkomst, den 5. oktober 1990, herunder med anskaffelsessum i h.t. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra a, på kr. 15.359.631,-.

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboliglovens § 5, stk. 2., litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom til en investor. Salgsopstilling og provenuberegning indgår ikke som bilag til vurderingen. Ejendommens eventuelle indestående panthæftelser og eventuelle swapaftaler er uden indflydelse på en kontant værdifastsættelse.

Omsætningen af denne type ejendomme er meget beskeden. Uanset ovennævnte baggrund er det normkrav, at der skal fremlægges reference/sammenligningsejendomme i forbindelse med vurderingen.

Reference/sammenligningsejendomme, beror dog på et meget uensartet udbud, med store variationer i såvel størrelse, kvm leje, pris pr. kvm og afkastprocent. Der er ikke nogen helt identiske ejendomme til salg eller identiske ejendomme handlet i det umiddelbare område. Nedenstående ejendomme beliggende i området herunder til opfyldelse af gældende normkrav, er dog valgt som eksempel på reference/sammenligningsejendomme:

Adresse:	Afkast i %:	Kvm leje:	Pris/pr. kvm:	Til salg/Solgt:
Buddingevej 281	Ubekendt	Ubekendt	22.222,-	Solgt: 25.05.2018
Vangedevej 237	Ubekendt	Ubekendt	36.822,-	Solgt: 12.07.2018
Søborg Hovedgade 56	4,00	1.602,-	33.663,-	Til salg!
Kong Hans Allé 4	3,16	1.075,-	24.425,-	Til salg!
Søborg Hovedgade 37	4,45	910,-	13.889,-	Til salg!

Vurderingsmanden anser ikke, som ovenfor nævnt, at ovennævnte ejendomme, vil være helt repræsentative, idet der ikke foreligger andelsboligforeninger i området, som er overgået til en investor, som fremtidig udlejningsejendom.

Efter at have gennemgået de forhold, der kan have betydning for vurderingen, skal jeg herved ansætte den kontante handelsværdi af ejendommen til:

18. Kontant handelsværdi:

kr. 42.325.000,-

skriver kroner fir ti to millioner tre hundrede to ti fem tusinde oo/100.

Redegørelse for fastsættelsen af forrentningskravet:

Fastsættelsen af forrentningskravet har udgangspunkt i den "risikofri realrente, herunder svarende til renten på en 10 årig statsobligation, herefter tillagt forventet inflationsprocent (som anbefales af Den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål). Endelig tillægges risikotillæg, den "usikre rente", som defineres som markedsrisici, f.eks. Enhedsstørrelse. Transaktionstid. Adgang til finansiering. Risiko ved estimering af markedslejeforventninger. Risiko ved beliggenhed, økonomisk, fysisk og funktionel værdiforringelse. Risiko i forbindelse med lovændring. Manglende lejebetalinger. Risiko for tomgang. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse. Der medtages ikke "særlig værdi", som kan defineres, hvor et aktiv har særlige karaktertræk, der gør aktivet mere attraktivt for en bestemt køber, end det gør det attraktivt for det generelle udsnit af købere i markedet. Disse karaktertræk kan omfatte fysiske, geografiske, økonomiske eller lovgivningsmæssige karakteristika for aktivet. Markedsværdi kræver, at der ses bort fra ethvert element af særlig værdi, idet der på et ethvert givet tidspunkt forudsættes, at der er en villig køber og ikke en bestemt villig køber.

Ved nærværende ejendom forventes markedsrisici at have udgangspunkt i: Transaktionstid. Adgang til finansiering. Risiko ved økonomisk, fysisk og funktionel værdiforringelse. Risiko i forbindelse med lovændring. Manglende lejebetalinger. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse.

Markedsvurdering ultimo 2019:

Investorefterspørgslen for boligejendomme, der har fri lejefastsættelse er fortsat rimelig høj og de direkte afkast meget lave. Der er stort set ingen risiko for tomgang eller faldende lejepriser. Så længe renten er lav vil det være attraktivt. Men boligejendommene vil formentlig opleve at den dag, hvor prisen på finansiering stiger, vil investeringskalkulationerne blive ganske stærkt påvirket i negativ retning.

Følsomhedsberegning ved ændring i forrentningsprocenten:

Forrentningsprocent:	Vurderingsværdi:	Kr./kvm:
3,00	53.878.885,-	36.064,-
3,25	49.422.626,-	33.081,-
3,50	45.614.295,-	30.532,-
3,75	42.324.033,-	28.329,-
4,00	39.454.452,-	26.408,-
4,25	36.931.083,-	24.719,-
4,50	34.696.015,-	23.224,-

Følsomhedsberegning ved ændring i lejeniveau excl. Omk.leje:

Lejeniveau:	Vurderingsværdi:	Kr./kvm:
./ kr. 50,- pr. kvm	42.116.086,-	28.190,-
./ kr. 100,- pr. kvm	41.908.138,-	28.051,-
+ kr. 50,- pr. kvm	42.531.981,-	28.468,-
+ kr. 100,- pr. kvm	42.739.929,-	28.608,-

Markedsindsigt, forsikringsforhold, copyright & fremsendelse:

Undertegnede opfylder Andelsboliglovens § 5, stk. 2, herunder med markedsindsigt, samt forsikringsforhold, idet virksomheden har tegnet ansvarsforsikring og garantistillelse hos Tryg Forsikring Klausdalsbrovej 601, 2750 Ballerup. Virksomheden er medlem af Danske Ejendomsmæglerforening.

Vurderingen må ikke offentliggøres på internettet. Vurderingen må kun anvendes til det formål den er bestemt til, nemlig at fastlægge hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har til anvendelse i foreningens regnskab, jf. Andelsboliglovens § 5. stk. 2. Den må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke udleveres til andre end medlemmer af andelsboligforeningen, foreningens administrator og revisor, samt potentielle køber af andele i foreningen.

Værløse, den 24. oktober 2019

Sign.: *Erik Jacobsen*

Valuar, ejendomsmægler MDE