



Vurderingsrapport

Valuarvurdering af Andelsboligforeningen Lyksborg



Falkevej 11 m.fl.
Privat Andelsboligforening

Pr. 3. september 2021
Gældende 18 måneder frem til og med 3. marts 2023

Jævnfør lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2 litra b

På vegne af adkomsthaver / rekvirent:
Andelsboligforeningen Lyksborg



GOTTLIEB+PARTNERS

RUNGSTEDVEJ 13

DK-2970 HØRSHOLM T: +45 8877 4045

INFO@GOTTLIEBPARTNERS.DK





Indholdsfortegnelse

Side

1. Opdragsgiver.....	1
2. Opdragshaver	1
3. Vurderingsresumé.....	2
4. Vurderingstema	2
5. Formål og forudsætninger.....	3
5.1. Generelle forudsætninger for vurderingstemaet	3
5.2. Yderligere specifikke forudsætninger for vurderingstemaet	3
6. Vurderingsprincip.....	4
7. Merværdien af én ledig lejlighed.....	5
8. Beliggenhed.....	5
9. Arealer	5
10. Offentlig vurdering.....	6
11. Servitutter / deklARATIONER.....	6
12. Offentlige forhold og planer.....	6
13. Ejendommen.....	7
14. Udviklingspotentiale	10
15. anbefalinger.....	10
16. Siden sidst	10
17. Markedskommentar.....	11
17.1. Nøgletal for Lokaløkonomi	12
18. Referenceejendomme	13
19. Kommentarer til driftsindtægter.....	13
20. Kommentarer til driftsudgifter	14
21. Uafhængighed.....	15
22. Markedsindsigt og erfaring.....	15
23. Ansvarsbegrænsninger.....	15
24. Underskriftspåtegning	16
25. Bilagsoversigt.....	17



1. Opdragsgiver

Nærværende rapport er udarbejdet for:

Andelsboligforeningen Lyksborg
v/WA-administration
Havneholmen 21, 5
1561 København V
CVR: 33 17 05 80

(i det følgende kaldet opdragsgiver)

2. Opdragshaver

Vurdering og rapport er udarbejdet af:

Gottlieb + Partners A/S
Rungstedvej 13,
2970 Hørsholm
CVR: 39 15 74 62

Vurderingsmand: Per-Henrik Schultz-Jensen,
Email: Phs@gottliebpartners.dk
M: 28 30 49 10

(i det følgende kaldet valuaren)



3. Vurderingsresumé

Kontant markedsværdi fastsat til kr. 48.625.000
Svarende til en pris på kr. 25.741 pr. m²

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF-model over 10 år, med et exitafkast på 3,50%.

I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder også for den omkostningsbestemte leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v. jf. bilag 11.

4. Vurderingstema

Vurdering foretages med det formål at fastsætte ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved overdragelse fra Andelsboligforeningen til en investor jf. andelsboligloven (ABL) § 5, stk. 2, litra b samt Andelsboligforeningens vedtægter, som er bilagt som bilag 4.

Ejendommen er vurderet inklusive forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for og under hensyntagen til ejendommens generelle vedligeholdelsestilstand, der naturligt vil have betydning for en investor.



5. Formål og forudsætninger

I forbindelse med opdragsgivers ønsker om få foretaget en vurdering af Ejendommen til brug for årsopgørelsen, ønskes markedsværdien opgjort jf. vurderingstemaet.

5.1. Generelle forudsætninger for vurderingstemaet

Det er en forudsætning for vurderingen, at:

- Ejendommen ikke er forurenet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der evt. fremgår af offentlig registrering.
- Ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.
- Bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR.
- Bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.
- Ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.
- Der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre.
- Der ikke er afsagt kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og /eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

5.2. Yderligere specifikke forudsætninger for vurderingstemaet

Herudover er det lagt til grund ved vurderingen, at:

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår.
- 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 lejbærende iht. lejelovgivningen.
- 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 lejbærende iht. lejelovgivningen.



6. Vurderingsprincip

Valuarvurdering udføres i henhold til lovbekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendommen tilhørende private andelsboligforeninger og er baseret på en Discounted Cash Flow model (en DCF-analyse). Dette vurderingsprincip tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme (indtægter og udgifter). Analysen foretages specifikt for de enkelte år for en fremtidig årrække/periode, hvor pengestrømmene tilbagediskonteres til en nettonutidsværdi. Såvel de løbende som enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Den specifikke analyseperiodes længde fastlægges ud fra, hvornår ejendommens pengestrøm forventes at være stabil over tid. Dette sker typisk efter 5 – 15 år, men det kan også ske tidligere eller senere afhængigt af den konkrete ejendom. I forhold til Ejendommen er der blevet valgt, en periode på 10 år, da ejendommens størrelse forventes at påvirke en realistisk fraflytningshorisont, til gengæld forventes der ikke at skulle blive foretaget nogle større vedligeholdsmæssige opgaver, da bestyrelsen har oplyst os om at man de seneste år har gennemført en række forbedringer – ydermere estimeres fraflytningsfrekvensen at blive påvirket af lejernes demografiske sammensætning. Fra slutningen af analyseperioden beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede nettopengestrøm, som ejendommen genererer. Denne kapitaliserede værdi (terminalværdien) tilbagediskonteres og lægges sammen med nutidsværdien af pengestrømmene for analyseperioden, hvorved den samlede nettonutidsværdi af de pengestrømme som ejendommen genererer, og som kan kapitaliseres, fremkommer.

DCF-modelleringen er baseret på ejendommens løbende driftsudgifter omfattende ejendomsskatter, renovation, forsikring, udgifter til renholdelse, snerydning, elforbrug, vandafgifter, varme- og vandregnskabshonorarer, vedligeholdelse og administration m.m.

Udgifter der relaterer sig til andelsboligforeningens drift som f.eks. revision, konsulentbistand, bestyrelsesgodtgørelser, afholdelse af generalforsamling, anlægsinvesteringer, prioritetsrenter og ydelser på prioritets-gæld mm. medtages ikke, da ingen af de nævnte udgiftsposter er relevante og aktuelle for en investor.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje er gældende - og valuaren har i den forbindelse anslået den omkostningsbestemte leje, der skønnes at være gældende hvis ejendommen i dag havde status som en udlejningsejendom. Det skal dog bemærkes, at den anslåede leje udelukkende skal ses som en indikation på den omkostningsbestemte leje i ejendommen, herunder at en ændring i denne leje ikke nødvendigvis vil medføre en tilsvarende ændring i markedsværdien for ejendommen.

Vedligeholdelsesudgifter er medtaget både i driftsbudgettet og i DCF-modellen, så de stedse svarer til hensættelsestakster på § 18 og § 18b kontiene hos grundejernes Investeringsfond (GI).

Foreningen afsætter i henhold til driftsbudgettet for 2021 - bilag 2 kr. 232 pr. m², svarende til kr. 437.800 for hele ejendommen til reparation og vedligeholdelse af bygningerne. Set i forhold til ejendommens nuværende stand er det vores vurdering, at foreningen afsætter tilstrækkeligt. Det skal i den forbindelse nævnes at nye faldstammer og legeplads udgør en stor del af budgettet.



7. Merværdien af én ledig lejlighed

Efter normerne og i henhold til retspraksis, jf. TBB.2001.67.V, skal ejendommen vurderes under den forudsætning, at den indeholder én ledig beboelseslejlighed når det vil have en positiv påvirkning på valuarvurderingen. I forhold til foreningens ejendom vurderes det at have en værdi, hvilket begrundes i ejendommens samlede størrelse. Ifølge tinglysningen har der den seneste tid været handlet ejerlejligheder i København NV til ca. kr. 50.000 pr. m². Det vurderes at markedsprisen for en ejerlejlighed i området ligger på 50.000 kr./ m². Jævnfør bilag 10 er Andelsboligforeningens ejendom vurderet til kr. 25.741 kr. / m², hvilket svarer til ca. 51% af markedsprisen for tilsvarende ejerlejlighed i området. På baggrund af det vurderes merværdien for ejendommen at udgøre kr. 1.842.000, hvilket fremgår af bilag 10.

8. Beliggenhed

Adresse: Falkevej 11 og Svanevej 25, 2400 København NV

Matr.nr.: 14 cy Utterslev, København

Anvendelse: Privat Andelsboligforening

9. Arealer

Matr.nr.	Arealer				
	Grund	Bebygget	Fællesrum	Bolig	Kælder
14 cy	1.233 m ²	513 m ²	130 m ²	1.758 m ²	448 m ²
Samlet	1.233 m²	513 m²	130 m²	1.758 m²	448 m²

Der er i forbindelse med vurderingen ikke foretaget opmåling af Ejendommen, de angivne arealer bygger alene på det af ejer udleverede materiale, samt tingbogsattest og BBR-Meddelelse jf. bilag 6 & 7.



10. Offentlig vurdering

Adresse og Matr. nr.	Vurderings år	Ejendomsværdi	Grundværdi
Falkevej 11 & Svanevej 25, 2400 København NV Matr.nr. 14 cy Utterslev, København	2019	Kr. 18.400.000	Kr. 4.508.200
Samlet vurdering for ejendommen	2019	kr. 18.400.000	kr. 4.508.200

Der er til ovenstående skema anvendt informationer, der fremgår af tingbogsattest jf. bilag 6.

11. Servitutter / deklARATIONER

Der henvises til vedhæftede tingbogsattester af 13. august 2021, bilag 6.

Ud fra tingbogen vurderes der ikke at være servitutter eller deklARATIONER, der er særligt byrdefulde i forhold til ejendommens værdiansættelse.

12. Offentlige forhold og planer

Kommuneplan: Ejendommen er omfattet af Københavns Kommuneplan 2020 R19.C.8.15. Der gives tilladelse til en bebyggelsesprocent på 150 og en bygningshøjde på maksimalt 24 m. Anvendelse blandet bolig og erhverv

Lokalplan: Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan.

Zonestatus: Byzone.



13. Ejendommen

Ejendommen er beliggende i København NV og består af 3 bygninger, hvoraf den ene er hovedejendommen, som består af 19 beboelseslejligheder fordelt på 3 opgange. Ejendommen er opført i 1900 med facadepartier mod gade der er udført i røde teglsten og en gårdfacade udført i samme type sten. Taget er udført med skifferbelægning.

Der er i alt 19 beboelseslejligheder i ejendommen fordelt på henholdsvis 2, 3 og 4-værelses boliger, samt et tidligere erhvervslokale som anvendes til motionsrum. Alle boliger er indrettet med eget køkken og badeværelse.

Hovedparten af lejlighederne har altaner der ejes af Andelsboligforeningen.

Hovedtrapper fremtræder i god stand og er løbende blevet malet. Ejendommen er indrettet med dørtelefonanlæg.

Kælderen er bl.a. indrettet til motionsrum med forskellige maskiner indkøbt af foreningen. Herudover er der indrettet et festlokale med eget køkken og toilet, samt et afsnit med legeområde til børnene. Der er tillige indrettet varmecentral med varmtvandsbeholdere som opvarmer ejendommen med fjernvarme via radiatoranlæg og er tilsluttet det kommunale fjernvarmenet.

Generelt fremtræder vægge og lofter i god stand og kælderen virker tør.

Pulterrum til samtlige lejligheder forefindes i tagetagen.

Foreningen har sin egen gård, som er indrettet til foreningens beboere med legeplads, cykelopbevaring og affaldshåndtering. Området er indhegnet og lukket.

Den anden bygning er en tidligere stald, som er ombygget til cykelopbevaring.

Den sidste bygning er et skur som anvendes til opbevaring af cykler og på den på bagsiden er indrettet med et overdækket rum til udendørs hygge.

Alle boliger med undtagelse af 1 bolig deltager på andelsbasis.

Det vurderes ikke muligt at udnytte tagetagen til indretning af boliger, da foreningen har indrettet pulterrum i tagetagen, og pt. Ikke har et alternativ til indretning af kælderrum.

Vedligeholdelse: Alt i alt fremstår Ejendommen udvendigt som indvendigt (for den del som er blev besigtiget), i en god vedligeholdelsesmæssig stand. Kælderen virker tør.

Besigtigelse: Ejendommen blev besigtiget både udvendigt og indvendigt i 28. juli 2021 sammen med formandens far. 1 lejlighed blev fysisk besigtiget sammen med erhvervslejemålet, da der var tale om en genbesigtigelse. Billeder fra besigtigelsen er vedlagt jf. bilag 12.



Forsikring: Ejendommens bygninger er forsikret hos Købstædernes Forsikring kundenummer 1667500 jf. bilag 8. Forsikringen dækker bl.a.:

Bygningsforsikring
Elskade
Stikledninger
Storm og nedbør
Kortslutning
Anden bygningsbeskadigelse
Insekt og svamp
Vandskade
Sanitetsdækning
Rørskade på stikledninger

Energimærke: Foreningen har energimærke D jf. bilag 9, som udløber i 2030. Vi har medtaget omkostninger på kr. 1.150.000 i DCF-modellen, som det i energimærket skal anvendes for at løfte ejendommen til energimærke C.

Udenoms arealer: Ejendommen har et stort gårdareal, som er omfatter. Gårdareal består bl.a. af affaldshåndtering, legeplads samt et overdækket areal med stole og borde.
Tidligere stald beliggende i det et hjørne af grunden anvendes til cykelparkering.

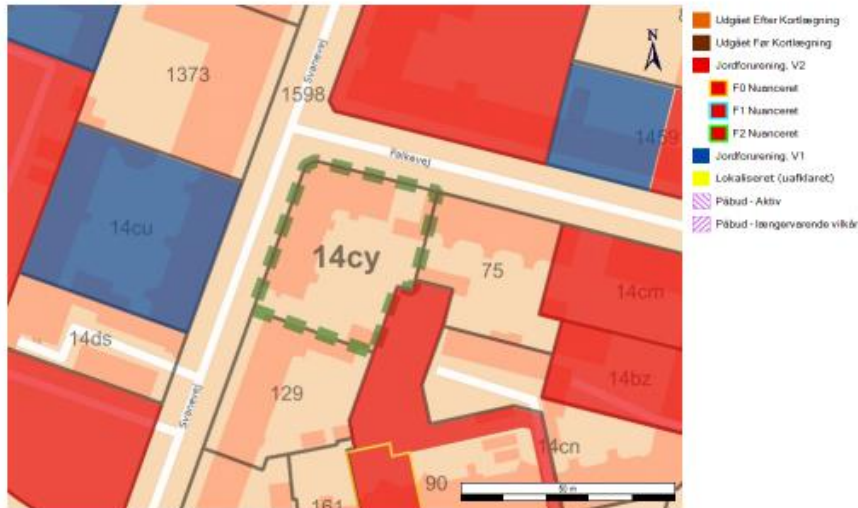
Miljømæssige forhold: Det forudsættes, at der på ejendommen ikke er geologiske forhold, forurening eller skadelige og/eller farlige materialer, der kan påvirke vurderingen. Udskrift fra Danmarks Miljøportal viser at Region Hovedstaden registreret at ejendommen ikke er registreret som foruren. Ejendommen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavnavn	Utterslev, København
Matrikelnummer	14cy
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune

Kort

Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).



Forureningsstatus

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt. Region Hovedstaden har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Kilde: Danmarks Miljøportal



14. Udviklingspotentiale

Udviklingspotentiale: Følgende forhold kan udvikles på ejendommen og tilføre ejendommen merværdi:

- Gennemgribende forbedring af boligerne, hvorefter lejen kan reguleres til det lejedes værdi jf. BRL 5. stk. 2.

15. anbefalinger

Helt generelt er det en veldrevet forening, hvor det væsentligste aktiv – ejendommen fremtræder i god stand. Foreningen har været god til at løbende at håndtere de istandsættelsesopgaver, som ejendommen har krævet, hvilket har medvirket til ejendommens nuværende gode stand.

Vi vil anbefale foreningen at overveje om det ønskes at foretage den investering det koster at løfte ejendommen fra nuværende energimærke til energimærke C. En afsmittende effekt vil højst sandsynligt betyde at forbrugsbudgetterne bliver påvirket positivt.

Foreningen bør overveje at hensætte til imødegåelse af værdiforringelser af ejendommen samt hensætte til fremtidig vedligeholdelse af Ejendommen.

16. Siden sidst

Foreningen har fået udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan, som bl.a. anfører at det er vigtigt for foreningen at få udbedret fortovet omkring ejendommen, da der siver fugt ned i kældervæggene.

Der er indrettet træningslokale i kælderrum, som tidligere var udlejet til tømrervirksomhed.

En lejlighed er ved at blive sammenlagt med 2 andre boliger.



17. Markedskommentar

Efter genåbningen i første halvår af 2020 vendte den økonomiske aktivitet tilbage i store dele af dansk økonomi for den resterende del af året 2020. Nedlukningen medførte dog store økonomiske tab, og dansk BNP ventes at være faldet med 3,6 pct. i 2020. I udlandet er krisen mange steder mere dybdegående end vi indtil videre har oplevet i Danmark, hvilket i nogle brancher vil lægge en dæmper på danske eksportmuligheder fremadrettet på den korte bane. Samtidig vil nogle indenlandske brancher være underlagt restriktioner i en periode – herunder især brancher indenfor oplevelser.

Danmark havde forud for nedlukningen i 2020 et godt udgangspunkt for at håndtere de økonomiske konsekvenser af COVID-19 krisen. Dansk økonomi er meget robust, og Nationalbanken samt de Økonomiske Vismænd har senest udtalt det forventes at Danmark ikke vil lide betydeligt af omkostningerne forbundet med COVID-19 og BNP forventes derfor at vækste fra 2021 igen.

En kort opbremsning på ejerboligmarkedet i foråret 2020 er nu erstattet af en meget stærk efterspørgsel efter ejerboliger i København, men også i områderne der grænser op til København. Antallet af nybyggede ejerboliger stiger fortsat, men der er fortsat ikke fornødent udbud i forhold til efterspørgslen. Alene siden 2010 er der kommet 121.000 nye boliger på markedet i København. Mange aktører har valgt at ændre deres business cases fra salg til udlejning, da priserne på nybyggede ejerlejligheder i København efterhånden nærmer sig en grænse for, hvad danskerne vil betale, samt en optimering af momsreglerne for nyopførte boliger.

Det skal samtidigt understreges, at de lange renter kortvarigt har bevæget sig op, hvilket har medført at kreditforeningerne i en periode udbød 1,5 % og 2 % 30-årige realkreditobligationer. Renterne har efterfølgende igen nået et kursniveau, som har medført at kreditforeningerne igen har åbnet for 0,5 % og 1 % obligationer med 30 årsløbetid.

COVID-19 påvirkede i 2020 kortvarigt erhvervsmarkedet så der kom en mindre nedgang i transaktioner og handel af ejendomme mens investorerne tilpassede sig den nye situation – denne trend er nu vendt til der igen handles og gennemføres handel. Investorerne søger nu mere aktivt investeringer i typer af fast ejendom der anses som ”en sikker havn”, da afkastet er stabilt og aktiverne er mindre følsomme overfor konjunkturudsving. Omstillingen har medført stigende efterspørgsel efter især boligudlejningsejendomme i København, men også logistikejendomme, hvilket har medført et lavere afkastkrav end tidligere for disse typer ejendomme.

Boligmarkedet: Prisudviklingen og efterspørgslen i boligsegmentet har været og er fortsat stærkt præget af de generelle økonomiske forhold og lav rente. Markedet for boliger er fortsat præget af stor efterspørgsel omkring de større byer, og dette er nu begyndt at smitte af på yderområderne. Antallet af ejerlejligheder til salg i København By var i januar 2021 historisk lavt med 1.817 enheder – udbudstallet var i januar 2020 på 2.479 enheder og året før på ca. 3.000 enheder. Samtidig med det lave udbud er efterspørgslen fortsat meget høj, hvilket har medført en stigning pr. måned det seneste år på 1-2 % for ejerlejligheder i København. Gennemsnitsudbudsprisen er derved i januar 2021 på kr. 52.500 mod kr. 47.670 i januar 2020, som også har smittet af på de tinglyste handelspriser. På baggrund af det lave udbud af ejerlejligheder ser det ud til at prisstigningen vil fortsætte en periode endnu før der kommer balance mellem udbud og efterspørgsel i markedet*.



Lokaløkonomi: Ifølge Københavns kommunes egne tal, så er der siden 1995 kommet ca. 30% flere københavnere, og befolkningstilvæksten forventes at fortsætte frem mod 2030. Byen er en ung by med landets laveste gennemsnitsalder på 36 år. Samtidig forventer Københavns Kommune at andelen af borgere over 80 år i 2030 vil være steget med ca. 60%. **

På sigt står man over for nogle demografiske udfordringer, som stiller krav til planlægningen af opførsel af nye boliger, da der ifølge kommunens egne oplysninger så forventes en stigning i det samlede indbyggerantal fra 613.300 i 2018 til 714.900 i 2030.

Nettotilflytningen til København har været negativ gennem nogle år, så nettovæksten af beboere skyldes primært at der fødes flere københavnere end der dør.

Som følge af den store tilflytning til København er kvadratmeterprisen på ejerlejligheder i København steget med 41 pct. i perioden 2007 til 2017, mens kvadratmeterprisen på parcel- og rækkehuse er steget med 23 pct.

*) Kilde: Arbejdernes Landsbank – Markedsnyt

**) Kilde: Status på Københavns Kommune 2019

17.1. Nøgletal for Lokaløkonomi

	København	Danmark
Indbyggertal, primo 2019 *)	623.500	5.806.000
Gns. Bruttoindkomst (personer over 14 år) *)	kr. 330.000	kr. 320.000
Arbejdsløshedsprocent**),	6 %	4,8 %

*) Kilde: Status Københavns Kommune 2019

**) Kilde: Danmarks Statistik – Q1 2021



18. Referenceejendomme

Der er i perioden 1. januar 2020 – 1. marts 2021 handlet 6 ejendomme på Nørrebro og København NV, der kan anvendes som reference for ejendommen. Kendetegnet for de ejendomme er, at de er overvejende sammenlignelige med Andelsboligforeningen Lyksborg ejendom. Der hvor de sammenlignelige ejendomme varierer er for krav til forrentningen samt størrelse og såfremt man renser for dette, ender m² priserne på niveau med valuarvurderingen for ejendommen.

Vejnavn	Husnummer	Postnummer	By	Samlet Boligareal	Samlet Erhvervsareal	Total Areal	Købesum	Kvm pris	Afkast	Salgsår
Brohusgade	16	2200	København N	831	0	831	17.500.000	21.059	4,94%	2020
Laurids Skaus Gade	3	2200	København N	1.460	80	1.540	42.000.000	27.273	3,88%	2021
Hørsholmsgade	30	2200	København N	1.347	183	1.530	36.500.000	23.856	4,32%	2020
Rantzausgade	72	2200	København N	718	153	871	24.360.000	27.968	3,69%	2020
Frederikssundsvej	23	2400	København NV	1.388	367	1.755	45.700.000	26.040	3,91%	2021
Ørnevej	73	2400	København NV	950	0	950	22.500.000	23.684	4,45%	2020
							Gns.	24.980	4,20%	

De ovenfor nævnte ejendomme er handlet til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 24.980 pr. m² og de er handlet til et gennemsnitlig afkast på ca. 4,20 % p.a. Det er vores vurdering, at de i bilaget omfattede ejendomme, er tilnærmelsesvis sammenlignelige med Andelsboligforeningen Lyksborg ejendom.

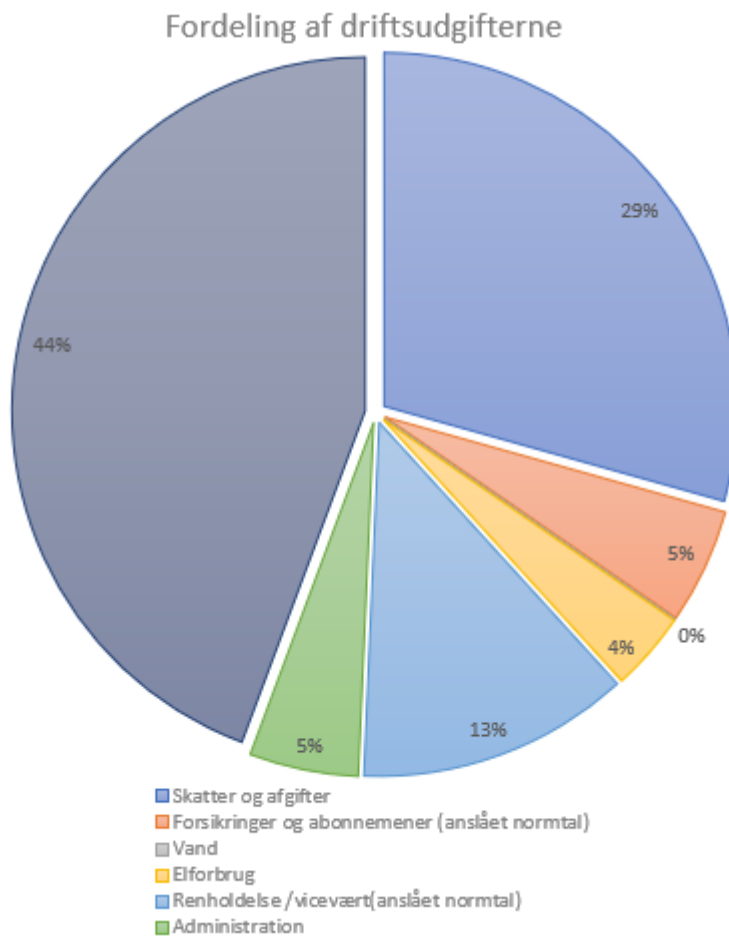
19. Kommentarer til driftsindtægter

Ejendommens driftsindtægter er anslået til den omkostningsbestemte husleje i henhold til vurderingsrapportens punkt om vurderingsprincip i perioden frem til renovering efter par 5 stk. 2.

Efter renoveringen vil lejen være baseret på princippet det lejedes værdi. Det er vores vurdering, at en husleje efter det lejedes værdi på kr. 1.625 pr. m² p.a. efter par. 5 stk. 2 renovering af boliglejemaalene er realistisk og markedskonformt. Hovedparten af boligerne har altaner, som ejes af foreningen.

20. Kommentarer til driftsudgifter

Særligt omkring ejendommens driftsudgifter, skal bemærkes at udgifterne til udvendig vedligeholdelse er estimeret til kr. 160 pr. m², hvilket er markedskonformt for en ejendom af denne type, størrelse og alder. Der er budgetteret kr. 437.500 til vedligeholdelsesarbejder i budgettet for 2020/2021, hvilket svarer til kr. 70 pr. m², hvilket skønnes i at være rimeligt i forhold til ejendommens stand og alder.



Ejendommens samlede driftsudgifter ligger på kr. 361 pr. m², hvilket er på niveau med sammenlignelige ejendomme.



21. Uafhængighed

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og uden at vurderingsmanden har interesse i ejendommen eller vurderingens størrelse

22. Markedsindsigt og erfaring

Vurderingsrapporten er udarbejdet af Per-Henrik Schultz-Jensen, som er uddannet Ejendomsmægler og Valuar og er medlem af Dansk ejendomsmæglerforening - MDE. Jævnfør Andelsboligforeningsloven stilles der krav om uddannelse og praktisk erfaring, hvilket Per-Henrik Schultz-Jensen lever op.

Ydermere stiller Andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b, krav om, at valuaren har indsigt i prisfastsættelse og markedsudviklingen for boligudlejningsejendomme. Årsagen til dette er, at man vil sikre, at valuarvurderingen er funderet i de aktuelle markedsvilkår. Per-Henrik Schultz-Jensen er fast tilknyttet GOTTLIEB+PARTNERS A/S' s kontor og har opbygget en stor erfaring med handel og prisfastsættelse af boligudlejningsejendomme.

23. Ansvarsbegrænsninger

Vurderingsrapporten er udarbejdet af GOTTLIEB+PARTNERS A/S "GP" udelukkende til brug for Opdragsgiver. Rapporten er fortrolig og må ikke offentliggøres til andre personer end Opdragsgiver uden skriftlig forhåndsgodkendelse fra GP. GP har leveret denne rapport med forståelse om, at den kun vil blive læst og anvendt af Opdragsgiver, således at ingen anden person er berettiget til at fæste lid til den, medmindre GP skriftligt har godkendt dette. I det tilfælde hvor GP har godkendt en anden person end Opdragsgiver til at anvende rapporten, vil GP ikke bære større ansvar til nogen anden part end tilfældet ville være, hvis denne part var fælleskunde i forhold til vurderingen.

Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser for erhvervsejendomsmæglerydelser, version 05.19, er gældende for nærværende vurderingsrapport. En kopi heraf er vedlagt.

I henhold til pkt. 8.1 i standardbestemmelserne er GP omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb GP's ansvar er begrænset til. GP er ikke ansvarlig for noget indirekte, specielt eller følgeskadetab hverken i kontraktlig, erstatningsretlig, uagtsomhed eller øvrige henseender, som opstår på grund af, eller i forbindelse med, denne rapport. Intet i denne rapport udelukker ansvar, som ikke kan udelukkes i følge loven.



24. Underskriftspåtegning

Hørsholm, d. 3. september 2021

Per-Henrik Schultz-Jensen
Gottlieb + Partners A/S

*Gottlieb+Partners A/S agerer altid i forhold til branchenorm og er medlem af følgende
brancheforeninger:*





25. Bilagsoversigt

Foreningens årsrapport 2019/2020	Bilag 1
Foreningens budget 2020/2021	Bilag 2
Referat af generalforsamling	Bilag 3
Vedtægter	Bilag 4
Vedligeholdelsesplan	Bilag 5
Tingbogsattest	Bilag 6
BBR-Meddelelse	Bilag 7
Forsikringspolice	Bilag 8
Energimærke	Bilag 9
DCF-model og følsomhedsanalyse	Bilag 10
Skyggebudget	Bilag 11
Billeder fra besigtigelsen	Bilag 12