



Bente Kjølhede
Ejendomsvurdering
Valuar
Ejendomsmægler MDE

2. GENVURDERINGSFORRETNING VEDRØRENDE



EJENDOMMEN

MATR. NR.:206

NØRREVOLD KVARTER, KØBENHAVN

Beliggende:

Øster Farimagsgade 13, 1353 København K

og

Ole Suhrs Gade 2, 1354 København K

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
1. RESUME MED NØGLETAL.....	4
2. REKVIRENT	4
3. VALUAR	4
4. VURDERINGSOBJEKT	4
5. ADKOMSTFORHOLD	4
6. VURDERINGSFORMÅL.....	4
7. VURDERINGSTEMA.....	5
8. VURDERINGSPRINCIP.....	5
9. FORUDSÆTNINGER	5
10. DOKUMENTER OG BILAG	6
11. INDHENTEDE OPLYSNINGER.....	6
12. SPECIFIKATIONER	6
12.1 Art, anvendelse og kategori, jf. BBR.....	6
12.2 Grundareal	6
12.3 BBR-oplysninger	7
12.4 Offentlig ejendomsvurdering.....	7
12.5 Vandforsyning og – afledning	7
12.6 Elforsyning og –installationer.....	7
12.7 Energimæssige forhold	7
12.8 Forsikringsforhold	7
12.9 Kommune og Region.....	8
12.10 Lokalplanforhold	8
12.11 Byrder og servitutter	8
12.12 Hjemfaldspligt og Byfornyelse.....	8
12.13 Pantehæftelser.....	8
12.14 Kontraktforhold	8
12.15 Regnskabsforhold	8
12.16 Miljøforhold.....	8
13. BESIGTIGELSE OG BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN	8
13.1 Beskrivelse.....	9
14. MARKEDSFORHOLD.....	9
15. BEREGNINGER.....	10

15.1	Driftsbudget	10
15.2	Omkostningsbestemt leje.....	10
15.3	DCF-beregningen	10
15.4	Værdiansættelse af investeringsejendommen efter den afkastbaserede model	13
15.5	Følsomhedsanalyse	14
16.	BESVARELSE.....	14
16.1	Værdien af én ledig lejlighed.....	15
17.	FOTOS AF EJENDOMMEN.....	15
18.	HABILITETSERKLÆRING	16
19.	COPYRIGHT	16
20.	FREMSENDELSE	17
21.	DATERING OG UNDERSKRIFT	17
22.	BILAG.....	18
22.1	Sammenlignelige ejendomme.....	18
22.2	Driftsbudget 2018 med beregning af OMK.....	18

1. RESUME MED NØGLETAL

Ejendommens kontante handelsværdi pr. 31. december 2018 vurderes til:

Kr. 46.200.000

skriver kroner firtiseks millioner to hundrede tusinde kroner 00/100.

Handelsværdien er baseret på en DCF-beregning med et forventet forrentningskrav på 2,9%, en diskonteringsrente på 4,9%, heraf en inflation på 2%.

2. REKVIRENT

Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold
v/andelsboligforeningens administrator
Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43
2200 København K
v/Wendy Dall

3. VALUAR

Ejendomsmægler MDE og Valuar
Bente Kjølhede
Strandvejen 138 A
2900 Hellerup
Journal nr.: CDV 1047/22022019/B-1005

4. VURDERINGSOBJEKT

Etagebolig-bygning med erhverv.
Beliggenhed: Øster Farimagsgade 13, 1353 København K og Ole Suhrs Gade 2, 1354
København K.
Matr.nr.: 206 Nørrevold Kvarter, København.
Ejendoms nr.: 669599.

5. ADKOMSTFORHOLD

Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold. Andelsboligforeningen er stiftet i 1972.

6. VURDERINGSFORMÅL

Til brug for fastlæggelse af andelskronen skal der foretages en vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, jfr. lov om Andelsboligforeninger § 5 stk. 2, litra b. Vurderingen er udført efter Bekendtgørelse nr. 978 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar og Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme udgivet af Dansk Ejendomsmæglerforening.

7. VURDERINGSTEMA

Der ønskes en genvurdering af ejendommens kontante handelsværdi pr. 31.12.2018.

8. VURDERINGSPRINCIP

Ejendommen værdiansættes ud fra investors forventede forrentningskrav på 2,9%. Værdiansættelsen er baseret på en diskonteringsrente på 4,9%, hvoraf inflationen udgør 2%. Ejendommen er værdisat ud fra en DCF-beregning, se afsnit 15.3. Der er endvidere foretaget en beregning efter den afkastbaserede model, se afsnit 15.4.

Den beregnede kontante handelsværdi understøttes af bilag 22.1., sammenlignelige ejendomme.

9. FORUDSÆTNINGER

Det er en forudsætning for vurderingen:

at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår som et nyetableret lejeforhold

at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor

at investor kan opkræve leje for en forbedring, der er udført på ejendommen, hvis forbedringen efter sin art er legebærende iht. Lejelovgivningen

at en investor ikke kan opkræve leje for en individuel forbedring, uanset om forbedringen efter sin art er legebærende iht. Lejelovgivningen

at ejendommen ikke er forurennet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlig registrering

at bygningerne og grundens arealer samt deres fordeling er som anført i BBR og at anvendelsen er lovlig

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet

at der foreligger bygningsattest på ejendommen

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl og mangler

at alle tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige

at ejendommen kan forsikres til fuld- og nyværdi i et anerkendt forsikringsselskab.

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

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

at der ikke foreligger aftaler med lejere eller andre, skriftlige eller mundtlige, som er mig ubekendt

at der foretages sædvanlig refusion, herunder deposita og forudbetalt leje

at prioriteterne i ejendommen indfries

at evt. momsreguleringsforpligtelse medfølger ejendommen, uden særskilt vederlag, ved tiltrædelse af sædvanlig erklæring overfor Skattestyrelsen

10. DOKUMENTER OG BILAG

Til brug for vurderingen har jeg bl.a. rekvireret, modtaget og gennemgået følgende dokumenter:

Årsrapport for 2016

Årsrapport for 2017

Driftsbudget for 2018

Ejendomsskattebillet for 2018

Oplysninger om omkostninger til varmeregnskab

Referat af ordinær generalforsamling afholdt 30. marts 2017

Referat af ordinær generalforsamling afholdt 16. april 2018

Forsikringsoplysninger

Lejerfortegnelse med angivelse af aktuel boligafgift og m2

Energimærke af 04.10.2010

Andelsboligforeningens vedtægter

Oplysning om forbedringer og større vedligeholdelsesarbejder siden andelsboligforeningens stiftelse

11. INDHENTEDE OPLYSNINGER

Tingbogsattest

BBR- meddelelse

15. alm. vurdering 1973

Københavns Kommuneplan 2015

Den Sammenhængende By, Kommuneplanstrategi 2014 for Københavns Kommune

12. SPECIFIKATIONER

12.1 Art, anvendelse og kategori, jf. BBR

Beboelsesejendom med 20 beboelseslejligheder og 241m2 erhverv.

Bygningens anvendelse: 140.

12.2 Grundareal

Areal ifølge tingbogen:

Grundareal

435 m2

Heraf vej

0 m2

12.3 BBR-oplysninger**Bygning nr. 1 – Øster Farimagsgade 13 og Ole Suhrs Gade 2**

Bygningen er opført i 1879.

Ydervægge er mursten, tagdækning er tegl.

Antal boliger med køkken 20

Bebygget areal	318 m2
Samlet bygningsareal	1.590 m2
Samlet boligareal	1.590 m2
Samlet tagetageareal	280 m2
Udnyttet areal af tagetage	0 m2
Kælderens samlede areal	318 m2
Heraf kælderareal < 1,25m	0 m2
Samlet erhvervsareal	241 m2
Erhverv, der hverken benyttes til bolig eller erhverv	0 m2

Antal etager: 5

Varmeinstallation: Fjernvarme/radiatorsystem

Der henvises til vedhæftede BBR-Meddelelse af 28.02.2019 vedrørende bygningernes og lejlighedernes beliggenhed og størrelse.

12.4 Offentlig ejendomsvurdering

Ejendomsvurdering 2017, jfr. Tingbogsattest

Ejendomsværdi	kr. 17.900.000
Grundværdi	kr. 2.608.400

12.5 Vandforsyning og – afledning

Alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

12.6 Elforsyning og –installationer

Ørsted er leverandør af el til hovedejendommen.

Der er moderne installationer i ejendommen.

12.7 Energimæssige forhold

Der foreligger energimærke, gyldigt 10 år fra d. 04.10.2010. Energiforbrug E.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lov om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger, hvorfor et lovpligtigt tilsyn ved salg er påkrævet.

12.8 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret i Alm. Brand.

Police nr.: 000-1121-1734-0.

Forsikringsdækning: Bygningsbrand-, svampe- og insektskader m.v.

12.9 Kommune og Region

Københavns Kommune og Region Hovedstaden.

12.10 Lokalplanforhold

Ingen tinglysning.

12.11 Byrder og servitutter

Der er tinglyst lejekontrakt med Knud Henning Pedersen, 04.11.1954.

Der er tinglyst vedtægter for gårdlauget mv., 26.07.1994.

Der er tinglyst Dok om ren- og vedligeholdelse af fælles gårdanlæg samt adgang til renovationsafhentning, 02.06.1998.

Der henvises i øvrigt til vedhæftede tingbogsattest af 28.02.2019.

Jeg har ikke modtaget oplysninger om utinglyste byrder og rettigheder udover de i vurderingsrapporten nævnte.

12.12 Hjemfaldspligt og Byfornyelse

Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt for ejendommen, jf. vedhæftede tingbogsattest samt regnskab for 2017. Andelsboligforeningen har, iflg. regnskab af 2017, ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

12.13 Pantehæftelser

Der tages ikke hensyn til prioriteter i ejendommen, idet disse forudses indfriet i forbindelse med et salg.

12.14 Kontraktforhold

Ingen tinglyste udover den i 12.11. nævnte lejekontrakt.

12.15 Regnskabsforhold

Der er modtaget årsrapport for 2017

Samt budget for 2018

12.16 Miljøforhold

Jordforurening efter jordforureningsloven ikke tinglyst på ejendommen.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jfr. Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27/03/2017 om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

13. BESIGTIGELSE OG BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Det har ikke været nødvendigt med besigtigelse af lejligheder ved denne vurdering, idet disse er valueren bekendte.

Jeg har nu vurderet ejendommen i alt 12 gange siden 2007.

13.1 Beskrivelse

Velbeliggende ejendom opført i 1879 med nyere gråpudset facade. Gårdfacade er af mursten, der er gul malet. Skiffertag og københavner tag med tagpap.

Der er almindelige for- og bagtrapper.

Ejendommen har fjernvarme, termoruder mod gaden og nyere energivinduer mod gård. Der er nyere tagrender. Franske altaner.

Ejendommen har en god cykelkælder, fyrrum og tørrerum. Der er pulterrum til hver lejlighed på loftet.

Der er dørtelefoner, YOUSEE kabel TV og postkasser er opsat i fortrappernes indgangsparti.

Velanlagt gårdhave med mulighed for ophold for børn og voksne.

En typisk lejlighed har køkken, toilet og forskellige bruseforhold. Nogle lejligheder har anvendt et kammer til badeværelse. Der er brædegulve og stuklofter.

Der er ét erhvervslejemål i høj kælder med lager i kælderen.

14. MARKEDSFORHOLD

Danmark anses for at være et attraktivt land at investere i trods det høje skattetryk. Dette skyldes en generelt sund økonomi, et stabilt politisk klima, lav korruption og en relativt effektive offentlig sektor. Yderligere er der gode finansieringsmuligheder for en investor. Dansk økonomi er præget af højkonjunktur, og der forventes en fortsat vækst i BNP frem til 2025. Beskæftigelsen er steget. Ledighedsprocenten er uændret i 2018 på 3,9%¹. Der er så småt ved at ske lønstigninger. I det seneste tal var der en stigning i lønningerne på 2%¹, og der forventes yderligere lønstigninger. Inflationen er fortsat lav². Forbrugertilliden til dansk økonomi har været uændret de seneste seks måneder og ligger på 8,6³.

Der er en forventning om at verden, herunder Danmark, går mod bedre økonomiske konjunkturer, med øget beskæftigelse, reallønsstigninger og fortsat BNP-vækst. På længere sigt (2025) forventes der rentestigninger på 1% point til 3% drevet af den Amerikanske Centralbank, for at holde inflationen nede.

Der har været en positiv udvikling i m2 prisen på ejerlejligheder siden 2009, som nu har oversteget niveauet før finanskrisen.

Væksten i investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme efter finanskrisen skyldes flere årsager.

Efterspørgslen på boliger er steget p.g.a. urbaniseringen mod hovedstadsområdet, befolkningstilvæksten i København og det faktum, at København er en studieby.

Den øgede efterspørgsel på boliger sammenholdt med at udbuddet ikke samtidig er fulgt med efterspørgslen, har presset boligpriserne i Storkøbenhavn op. Yderligere er befolkningen i København vant til at en stor andel af deres realløn anvendes til at betale husleje. Alle faktorer, som er relevante set med en investors øjne.

Med den historisk lave rente, den effektive rente på 10-årige statsobligationer der i 2018 har været på 0,5%, har investorer set efter alternative investeringsmuligheder til obligationsmarkedet.

Investering i boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn er et interessant marked, da de gamle bygninger har et stort renoveringspotentiale og dermed uudnyttet lejerreserve, når der foretages forbedringer i de enkelte lejligheder.

¹Kilde: Danmarks Statistik

²Kilde: Danmarks Statistik, juni 2018 på 1,08%

³Kilde: EjendomDanmarks markedsstatistik

15. BEREKNINGER

15.1 Driftsbudget

Ejendommens driftsbudget er beregnet med tal fra det på generalforsamlingen godkendte budget for 2018 og regnskab for 2017.

Indtægter i henhold til DCF-beregningen, se punkt 15.3.:

Brutto lejeindtægt	kr.	1.339.000
--------------------	-----	-----------

Driftsudgifter:

Ejendomsskatter	kr.	84.000
Renovation	kr.	37.500
Forsikring	kr.	70.200
Elforbrug, fællesarealer	kr.	4.500
Vandafgifter	kr.	40.000
Renholdelse inkl. snerydning m.v.	kr.	48.500
Varmeregnskab	kr.	10.000
Gårdlaug	kr.	32.000
Administration	kr.	76.250
Udv. vedligeholdelse, LL §§18 og 18b, kr. 162,-/m ²	kr.	296.622
Driftsudgifter i alt	kr.	699.572

15.2 Omkostningsbestemt leje

Idet administrator ikke har udarbejdet et omkostningsbestemt lejebudget med den aktuelle omkostningsbestemte leje (herefter OMK), har jeg udarbejdet et omkostningsbestemt lejebudget ud fra de af administrator udleverede oplysninger, iht. bekendtgørelse nr. 978 §8, stk. 5. OMK lejen er beregnet til kr. 706,68,- pr. boligetagemeter, afrundet til kr. 707,- i DCF-beregningen.

Se venligst vedhæftede driftsbudget for 2018, bilag 22.2.

15.3 DCF-beregningen

Ejendommen værdiansættes ud fra et forventet forrentningskrav på 2,9%. Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en diskonteringsrente på 4,9%, hvoraf inflationen udgør 2%. Den anvendte inflation på 2% er baseret på ECBs forventninger til renteutviklingen over de næste 10 år.

Jeg forudsætter, at investors alternativ til investering i en boligudlejningsejendom er 10-årige statsobligationer til en forretning på 0,5%.

Forrentningskravet er sat ud fra vores vurdering af det danske investeringsmarked for boligudlejningsejendomme, der er præget af en lav politisk og økonomisk risiko, positive forventninger til dansk økonomi, større efterspørgsel end udbud efter

boligudlejningsejendomme, gode låne/finansieringsmuligheder, lav tomgang og stort potentiale for BRL § 5 stk. 2 lejeindtægter ved denne ejendom.

DCF periodens længde er for denne ejendom fastsat til 15 år. Periodens længde er fastsat ud fra vores vurdering af den fraflytningsfrekvens, som kan forventes ved investors overtagelse af boligudlejningsejendommen.

I cash flowet i DCF-beregningen er der taget forbehold for tomgang ved istandsættelse af ledige lejemål, samt muligheden for merleje og indretningsudgifter efter BRL §5, stk. 2.

Ejendommens vedligeholdelsesudgifter forventes at være forholdsvis stabile i de kommende år, idet ejendommen er i god vedligeholdelsesmæssig stand.

15.4 Værdiansættelse af investeringsejendommen efter den afkastbaserede model

Alle tal i t.kr.

	I alt
FASE I:	
Indtægter	
Årlig lejeindtægt	1.341
Andre indtægter	0
Indtægter i alt	1.341
Driftsomkostninger	327
Administration	76
Løbende vedligeholdelse	297
Omkostninger i alt	700
Driftsafkast	641
FASE II	
Forrentningskrav	2,90%
Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer	22.109
FASE III	
Merleje ved § 5 stk. 2	31.455
Tillæg for merleje af særindretning	0
Fradrag for tab af lejeindtægt § 5 stk. 2	-222
Fradrag for tab af lejeindtægt på ikke udlejede lokaler (tomgangsleje)	-3.108
Tillæg for forrentning af deposita	0
Fradrag for ejendommens andel af omk. ved tomgang	0
Fradrag for udgifter til udskudt vedligeholdelse (planlagt vedl.)	0
Fradrag for indretningsudgifter (investeringer)	-5.647
Fradrag for udskiftning af tekniske installationer	0
Beregnet dagsværdi	44.588
Værdien ved en ledig lejlighed	1.600
Samlet kalkulation	46.188
Afrundet til	46.200

15.5 Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede kontante markedsværdi på kr. 46.200.000,- bliver påvirket af ændringer i forretningskravet og den omkostningsbestemte leje, er der udarbejdet følgende følsomhedsanalyse, jf. tabel 1:

Tabel 1:

Samlet vurdering i t.kr		OMK leje i kr.		
		657,-	707,-	757,-
Forretningskrav i %	2,65%	50.900	51.400	51.800
	2,90%	45.800	46.200	46.600
	3,15%	41.400	41.900	42.300

Udgangspunktet for følsomhedsanalysen er valuarvurderingen på kr. 46.200.000,- inkl. tillæg af værdien af en ledig lejlighed. Det illustreres, hvorledes en ændret omkostningsbestemt leje med henholdsvis 50 kr. mere eller mindre end den fastsatte omkostningsbestemte leje ændrer valuar vurderingens resultat. Yderligere illustreres det hvorledes et ændret forretningskrav på henholdsvis 0,25% mere og 0,25% mindre end det fastsatte i DCF modellen, ændrer resultatet af valuarvurderingen.

16. BESVARELSE

Handelsværdien af ejendommen er fastsat ud fra den pågældende ejendomstype, vedligeholdelsesstand, ejendommens gode beliggenhed, prisen for sammenlignelige ejendomme samt DCF-beregningen.

Ved fastsættelsen af ejendommens værdi er den forudsat at skulle sælges bedst muligt i fri handel mellem en villig, uafhængig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion og i umiddelbar tilknytning til vurderingsforretningen med en forventet afsætningsperiode på ca. 6 måneder. Ejendommen forudsættes solgt i en kontanthandel og som udlejningsejendom i fuldt udlejet stand, dog med en tom lejlighed. Parterne forudsættes endvidere at handle kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Der er her tale om en ejendom med en god central beliggenhed, som er løbende vedligeholdt. Andele bliver solgt til prisen, når de handles, og der er stor efterspørgsel efter denne type andelslejligheder pga. den centrale beliggenhed og en lav husleje.

På baggrund af de foreliggende dokumenter, indhentede oplysninger og ovenstående forudsætninger og beregninger, kan jeg efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema således:

Ejendommens kontante handelsværdi pr. 31. december 2018 vurderes til:

Kr. 46.200.000

skriver kroner firtiseks millioner tohundrede tusinde kroner 00/100.

Der er ikke handlet andelslejligheder i 2018, jf. bestyrelsen.

Lejeindtægten, inkl. den skønsmæssigt beregnede boligreserve, er baseret på den maksimale lovlige leje, der kan forventes opkrævet af en investor. OMK lejeindtægten er beregnet til kr. 706,68,- pr. boligetagemeter, afrundet til kr. 707,- pr. m². Der er ansat en lejeindtægt på kr. 900,- pr. m² erhverv, for i alt 241m².

Det lejedes værdi er ansat til kr. 1.400,- efter LL§47. Bemærk venligst at legeberegning for gennemgribende moderniserede lejemål kan fastsættes efter bestemmelserne i BRL §5, stk. 2.

Endvidere skal bemærkes, at såfremt andelsboligforeningen har modtaget offentlig støtte, må en investor/andelsboligforeningen ved ændret status af ejendommen påregne at skulle tilbagebetale enhver form for offentlig støtte.

16.1 Værdien af én ledig lejlighed

Ejendommen er vurderet med den forudsætning, at der vil være en ledig lejlighed til rådighed for investor. Dette har betydning for handelsværdien, idet en sådan lejlighed vil kunne moderniseres og derefter udlejes til det lejedes værdi.

Jeg har fastsat værdien af en ledig gennemsnitslejlighed til at være kr. 1.600.000,-.

17. FOTOS AF EJENDOMMEN





18. HABILITETSERKLÆRING

Nærværende besvarelse er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og jeg kan erklære:

at jeg ikke har nogen interesse i objektet udover denne vurderingsforretning, der vederlægges mig af rekvirenten.

at jeg har udført vurderingsforretningen i henhold til Dansk Ejendomsmæglerforenings normer.

at jeg har det i bekendtgørelsen krævede markedskendskab, idet jeg på årsbasis vurderer ca. 120 andelsboligforeningsejendomme og at jeg har et samarbejde med en anden erhvervsmægler i Gentofte omkring køb og salg af erhvervsejendomme.

at nærværende vurdering er foretaget ud fra vort kendskab til omsætning af denne type ejendom og i øvrigt efter vort bedste skøn og overbevisning som sagkyndig. Der tages forbehold for at myndigheder og andre kan have en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen end vores. Opmærksomheden henledes derfor på, at jeg ikke er ansvarlige for tab m.v. som skyldes, at myndigheder og andre ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

at medvirkende medarbejdere eller virksomhedens ansvar efter dansk ret, uanset den udviste grad af uagtsomhed, er begrænset til den dækning, der følger af vor kollektive ansvarsforsikring i Tryg Forsikring, som dækker professionelt ansvar. Forsikringen er tegnet gennem vores medlemskab af Dansk Ejendomsmæglerforening.

19. COPYRIGHT

Nærværende vurderingsforretning kan ikke uden mit skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten og dennes rådgivere, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives, helt eller i uddrag. Vurderingsforretningen kan udleveres til andelsboligforeningens medlemmer og potentielle købere af andelsbeviser.

20. FREMSENDELSE

Et eksemplar af vurderingsforretningen inkl. bilag samt Tingbogsattest og BBR-Meddelelse er fremsendt elektronisk til:

Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold
v/bestyrelsesformand Christian bennetzen
Øster Farimagsgade 13, 3.th.
1353 København K
Email adresse: ctbennetzen@gmail.com

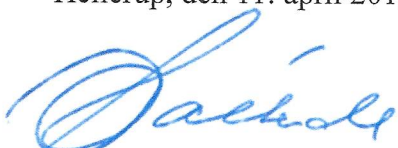
og

Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold
v/andelsboligforeningens administrator
Qvortrup Administration A/S
Sortedam Dossering 43
2200 København N
Att.: Wendy Dall
Email adresse: wd@qvortrup-adm.dk

Ét eksemplar er i valuarens besiddelse.

21. DATERING OG UNDERSKRIFT

Hellerup, den 11. april 2019



Bente Kjølhede
Ejendomsmægler MDE og Valuar

22. BILAG

22.1 Sammenlignelige ejendomme

Postnummer og By:	Ejendommens adresse:	Vedligeholdelsesstand:	Købesum:	Boligareal:	Erhvervsareal:	gennemsnitlig m2-pris:	Overtagelsesdato:
1366 København K	Nansensgade 35		25.175.000	672	238	27.665	01.11.2017
1360 København K	Rømersgade 19 og Frederiksborggade 23		144.500.000	2.495	2.175	30.942	31.07.2018
1364 København K	Nørre Farimagsgade 66A	vedligeholdelsesefterslæb	100.000.000	3.095	229	30.084	01.02.2018
1367 København K	Kjeld Langes Gade 10-14		162.000.000	5.075	426	29.449	01.04.2017
1368 København K	Turesensgade 6		37.800.000	1.353	211	24.169	01.03.2017
1664 København V	Kaalundsgade 8	vedligeholdelsesefterslæb	53.400.000	1.908	42	27.385	01.02.2018
2100 København Ø	Kroghsgade 1 og Sortedam Dossering 81	vedligeholdelsesefterslæb	89.000.000	2.610	962	24.895	01.04.2017
2100 København Ø	Stockholmsgade 25		56.475.000	1.946	0	29.021	01.08.2018
2100 København Ø	Fanøgade 35-37		27.000.000	785	77	31.323	01.01.2017
2200 København N	Vævergade 3		23.000.000	850	0	27.059	18.04.2017
2200 København N	Nørrebrogade 30		28.800.000	816	180	25.000	10.07.2017
2200 København N	Griffenfeldsgade 6		44.500.000	1.239	246	29.966	16.07.2018
2200 København N	Baggesensgade 1		39.200.000	1.387	465	922	05.09.2018

Lejligheder til leje:

Bydel:	Beliggenhed:	Antal værelser:	Areal:	Nyistandsat:	Husleje:	Opslået/Udlejet:	Pris pr. m2/år:
København K	Linnésgade, 2. sal	4 værelser	136m2	Renoveret	21.549/mdr.	Opslået 16/1-2019	kr. 1.901/m2
København K	Peder Skrams Gade, st.	4 værelser	112m2	Renoveret	19.000/mdr.	Opslået 16/1-2019	kr. 2.035/m2
København K	Nørre Voldgade	2 værelser	94m2	Vides ikke	17.000/mdr.	Opslået 16/1-2019	kr. 2.170/m2
København K	Rørholmsholmsgade, 1. sal	3 værelser	107m2	Renoveret	17.000/mdr.	Opslået 16/1-2019	kr. 1.907/m2
København K	Vendersgade, st.	3 værelser	95m2	Renoveret	20.125/mdr.	Opslået 16/1-2019	kr. 2.542/m2
København K	Store Kongensgade, 3. sal	2 værelser	85m2	Renoveret	13.600/mdr.	Opslået 16/1-2019	kr. 1.920/m2

22.2 Driftsbudget 2018 med beregning af OMK

Almindelig

DRIFTSBUDGET 2018

for ejendommen:

AB Matr. nr. 206

• med • uden beboerrepræsentation (sæt kryds)

Anvendes som grundlag for udfyldning af varslingsskemaer til de enkelte lejere og eventuel drøftelse med beboerrepræsentanterne.

Oplysninger om ejendommen			
Boligernes samlede areal	m ²	1.590,00	A1
Boligernes samlede vurderingsleje	kr.	0,00	A2
Boligernes samlede fordelingsleje	kr.	0,00	A3
Boligernes samlede fordelingstal	kr.	0,00	A4
Ejendommens samlede areal	m ²	1.831,00	B
Boligprocent efter arealfordeling: 1590 A1 x 100 : 1831 B =	%	86,84%	C
Henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer pr. 31.12.1994	kr.	64.160,00	D
Indgangsbeløb for overført forøget kapitalafkast pr. m ² :	kr.	11,68	E
kr. 64160 D : 1831 B : 3			
Overført forøget kapitalafkast pr. m ² i 2018:	kr.		
kr. E x 1,5346 (indeksreg. 95-18) = kr. (med 4 decimaler)	kr.	17,9241	
Beløbet afrundes til nærmeste hele kroner =	kr.	18,00	F
Ejendommens ibrugtagningstidspunkt (sæt kryds):			
• før 1964 • 1. jan. 1964 - 31. dec. 1969 • før 1970			
Budgetlejen fordeles mellem beboelseslejemålene efter areal, vurderingsleje, fordelingsleje eller fordelingstal. A1, A2, A3 eller A4 skal derfor udfyldes afhængigt af det anvendte fordelingsgrundlag. A1 skal dog altid udfyldes.			

Afsætning til vedligeholdelse - beboelse				
	§ 18 kr. pr. m ²	§ 18 b høj kr. pr. m ²	§ 18 b lav kr. pr. m ²	§ 22 kr. pr. m ²
Uafrundet beløb 2017				44,19
Indeksregulering 1.1.2018	1,007	1,007	1,007	1,007
Uafrundet beløb 2018 (uafrundet 2017 gange indeksreg.)				44,50
Afrundet beløb 2018				45,00
Afrundet beløb indeholdt i lejen				
Stigning	0,00	0,00	0,00	45,00

Udgifterne	Seneste budget	2018 budget	Bemærkninger
I. Driftsudgifter			
1. Skatter og afgifter:			
a. Grundskyld til kommunen		84.000,00	
b. Afgift for vandforbrug, afløb m.m		40.000,00	
c. Renovation		37.500,00	
d. Dækningsafgift		0,00	
e. Kloakbidrag/rensningsanlæg		0,00	
f. Rottebekæmpelse		0,00	
g. Forbrændingsafgift		0,00	
h. Affaldsgebyr		0,00	
i. Gade- og vejbidrag		0,00	
j. Skorstensfejning og kanalrensning		0,00	
k. EI		4.500,00	
l.		0,00	
m.			
n.			
o.			
p.			
1. Skatter og afgifter i alt:	0,00	166.000,00	
2. Forsikringer og abonnementer:			
a. Brandforsikring		70.200,00	
b. Hus- og grundejerforsikring		0,00	
c. Arbejdsskade-forsikring		0,00	
d. Glasforsikring		0,00	
e. Falck		0,00	
f. Elevatorservice		0,00	
g.			
h.			
i.			
j.			
k.			
2. Forsikringer og abonnementer i alt	0,00	70.200,00	

Udgifterne	Seneste budget	2018 budget	Bemærkninger
3. Renholdelse mv.			
Ejendomsfunktionær, herunder vicevært,			
a. inspektør, varmeingeniør og funktionærtelefoner mv.		48.500,00	
b. Trappevask, vinduespudsning, mv.		0,00	
c. Hovedrengøring		0,00	
d.			
e.			
f.			
g.			
3. Renholdelse mv. i alt	0,00	48.500,00	
4. Varme og vand			
a. Varmeregnskab m.m		10.000,00	Anslået
b. Vandregnskab m.m		0,00	
c.			
4. Varme og vand i alt	0,00	10.000,00	
5. Diverse udgifter/indtægter			
a. Fælles gårdanlæg		32.000,00	
b.			
c.			
d.			
e.			
f.			
5. Diverse udgifter/indtægter i alt	0,00	32.000,00	

Udgifterne	Seneste budget	2018 budget	Bemærkninger
II Afkast:			
1. Ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering kr. 870.000			
Afkast: 7% heraf	60.900,00	60.900,00	
2. Overført forøget kapitalafkast i henhold til BRL § 9, stk. 7. 1831 x 18		32.958,00	
3. Tidligere forbedringer		488.950,00	
4. § 18 og § 22		296.622,00	
II Afkast i alt	60.900,00	879.430,00	
III Udgifter i alt (pkt. 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + II)	60.900,00	1.206.130,00	
IV Boligernes andel i budgettets udgifter:			
Boligprocent: 87%	52.884,22	1.047.376,68	
V Administration		76.250,00	(Antal boliglejemål x normtal)
VI Budgetleje i alt for boligerne	52.884,22	1.123.626,68	H
Senest varslet/godkendt budgetleje		0,00	
Forhøjelse		1.123.626,68	

Budgetlejen fordeles efter

- m2 areal A1
- vurderingsleje A2
- fordelingsleje A3
- fordelingstal A4

Fordelingsfaktor: 1.123.626,68 H: 1.590,00 A1 =
kr. 706,6834 X

- pr. m² areal
- pr. vurderingskrone
- pr. fordelingslejekrone
- pr. fordelingstal