ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL

VALUARVURDERING

Frederikssundsvej 67-69, stærevej 2-10, 2400 København NV

Matrikelnummer 1017 Utterslev, København

Sags nr. 155V8886

Indhold

1. Sammendrag **1**

2. Vurderingsgrundlag **2**
2.1. Opdrag 2
2.2. Formål 2
2.3. Vurderingstema 3
2.4. Forudsætninger 4
2.5. Dokumenter 6
2.6. Generelle vurderingsprincipper 6
2.7. Besigtigelse 7

3. Ejendommen **8**
3.1. Ejerforhold og matrikulering 8
3.2. Beliggenhed 9
3.3. Ejendomsbeskrivelse 9
3.4. Udlejningsarealer og lejeindtægter 10
3.5. Miljøforhold 12
3.6. Servitutter 12
3.7. Offentlig vurdering 12

4.* Ejendomsmarkedet** ***13
4.1. Efterspørgslen på lejemarkedet 13
4.2. Efterspørgslen på investeringsmarkedet 13

5. Ejendomsvurdering **15**
5.1. Lejeindtægt 15
5.2. Driftsomkostninger 15
5.3. Markedsafkast 16
5.4. Markedsværdi i henhold til DCF (Discounted Cash Flow) 16
5.5. Vurdering 17

6. Anbefaling **18**

7. Begrænsninger i opdrag og ansvar **18**

8. Offentliggørelse **18**

9. Kvalifikationer og interessekonflikter **18**

1. Sammendrag

Under forudsætning af de i rapporten anførte metoder, forudsætninger og beregninger vurderes markedsværdien af ejendommen med matrikelnummer 1017 Utterslev, København på adressen Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10, 2400 København NV, i dens nuværende stand ("as is") med de eksisterende andelshavere som lejere til:

89,2 mio. kr. svarende til ca. 22.078 kr. pr. m^2.

Ovenstående vurdering er baseret på følgende forudsætninger:

- Den gennemsnitlige leje i henhold til Lov om leje § 19 stk. 2, er estimeret til 1.695 kr./ m^2.
- Ejendommens driftsudgifter vurderes til kr. 519kr./ m^2, heraf 163 kr./ m^2 til udvendig vedligeholdelse. Drift er i henhold til modtaget budget.
- Der er sidste år renoveret vandrør, faldstammer mv for kr. 9.150.000. Der er tale om vedligeholdelsesudgifter men en meget begrænset forbedring. Beløbet er medtaget som en negativ hensættelse på GI kontoen.
- Istandsættelses og renoveringsomkostninger er estimeret til 6.000 kr./ m^2 bruttoareal.
- Lejlighederne frigøres successivt over 15 år, svarende til en fraflytningsrate på 6,67% p.a.
- Exit Yield fastsættes til 3,75%.
- Startafkast udgør 1,21%

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med gældende bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

2. Vurderingsgrundlag

2.1. Opdrag

Helle Horn Kramer har af administrator Kim Mathiesen på vegne af A/B Frederiksbo, c/o Boligexsperten Administration A/S, Vesterbrogade 12, 1620 København V (”kunden”) fået i opdrag at udfærdige en vurdering af følgende ejendom:

- Matrikelnr. 1017 Utterslev, København
- Adresse Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10
- Postnr./by 2400 København NV

(”ejendommen”).

Anvendelse

Boligudlejningsejendom, men enkelte erhverv.

Arealangivelser

- Beboelse 1.606 m²
  Erhverv 434 m²
- Etageareal i alt 4.041 m²

Ifølge tingbogsattesten er hovedejendommens grundarealet på 1.772 m², hvoraf 92 m² er vej.

Sammenholdes Lejeoversigtens bruttoetageareal med arealet på 3.958 m2 i BBR-meddelelsen, er BBR meddelelsens areal 83 m^2 mindre. I BBR er angivet 315 m2 erhverv og 3.643 m2 beboelse. Der er desuden angivet et kælderareal på 726 m2, hvoraf en mindre del benyttes til erhverv.

Indberetningen til BBR-registret forestås af ejeren af ejendommen, som har ansvaret for, at oplysningerne er korrekte.

Vurderingen er baseret på arealerne i lejeoversigten hvorfor det er essentielt at denne er korrekt.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med gældende bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Ejendommen er desuden vurderet i overensstemmelse med de europæiske vurderingsstandarder og retningslinjer for udarbejdelse af ejendomsvurderinger, som er udfærdiget af The European Group og Valuers´ Association (TEGoVA) og RICS og godkendt af The International Valuation Standards Council (IVSC). Rapporten har til formål at fastslå ejendommens markedsværdi, som defineret i afsnit 2.3.

Vurderingsdatoen er den 1. august 2025.

2.2. Formål

Formålet med vurderingsrapporten er at fastslå ejendommens markedsværdi i dens nuværende stand (”as is”) med de eksisterende andelshavere som lejere på vurderingsdatoen ud fra nedenstående vurderingstema og forudsætninger.

2.3. Vurderingstema

Ejendommens markedsværdi værdiansættes, Jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b til " den kontante handelsværdi som udlejningsejendom". Ejendommens markedsværdi og markedsleje fastsættes desuden i overensstemmelse med TEGoVA og RICS Valuation – Professional Standards, RICS Practice Statements og andre relevante retningslinjer, der er godkendt af IVSC.

Markedsværdi er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges for på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger ("armslængdeprincippet") efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang under følgende forudsætninger:

- Parterne har ikke noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold (fx moder- og datterselskab eller udlejer og lejer) for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen, så den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.

- Forud for vurderingsdatoen er der forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af ejendommen, til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til ejendommens karakter og de aktuelle markedsforhold anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 4-6 måneder.

- Der tages ikke hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med liebhaverinteresse.

Ved markedsleje forstås den leje, som en villig udlejer og en villig lejer ville aftale for det pågældende lejeforhold på vurderingstidspunktet i en sædvanlig transaktion efter forudgående passende markedsføring, hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

For så vidt angår danske erhvervslejeforhold finder erhvervslejelovens § 13 anvendelse, i henhold til hvilken markedslejen fastsættes under hensyntagen til aktuelle vilkår samt lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

For boliglejemål i ejendomme taget i brug før d. 31. december 1991 i regulerede kommuner fastsættes huslejen i henhold til §19 i Lov om Leje, til omkostningsbestemt husleje. Ved gennemgribende modernisering af boliglejemål jf. reglerne i § 19 stk. 2, er det dog muligt at løfte lejemålet ud af omkostningsbestemt leje og fastsætte lejen under hensyntagen til lejemålets stand, art, størrelse, kvalitet, udstyr og beliggenhed efter reglerne om det lejedes værdi.

Særlige forhold eller fravigelser

Vurderingsrapporten tager hensyn til kundens specifikke vurderingsinstrukser.

Ejendommens markedsværdi værdiansættes, Jf. Andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra b til " den kontante handelsværdi som udlejningsejendom". Se også afsnittet 2.3. Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som kunden vil kunne sælge ejendommen for i det frie marked.

Individuelle forbedringer i de enkelte lejligheder, udført af og bekostet af andelshaveren, er ikke indehold i vurderingen. Værdien af disse afregnes ved salg separat mellem den sælgende andelshaver og den købende andelshaver, eventuelt efter bestemmelser i foreningens vedtægter.

I den forbindelse kan det oplyses at jeg har konstateret, at der udover andelskronen er betalt mellem 2.500 – 8.000 kr./m²for individuelle forbedringer på mange andelsboligejendomme. For at kunne sammenligne solgte boligudlejningsejendomme med ejendommens værdi i henhold til valuarvurderingen, skal man derfor sammenlægge værdien i valuarvurderingen med værdien af de individuelle forbedringer.

I det omfang det er muligt vil vi i nærværende vurdering oplyse sammenligningsejendomme, men det skal her bemærkes jf. ovenfor, at de som følge af de individuelle forbedringer ikke er direkte sammenlignelige.

Nærværende vurdering er en revurdering idet vurderingskvinden tidligere har vurderet denne, og i den forbindelse har foretaget besigtigelse af ejendommen. Ejendommen er ikke genbesigtiget i forbindelse med nærværende vurdering.

2.4. Forudsætninger

Grundareal og forurening

Der foreligger ikke en undersøgelse af jordbundsforhold/-stabilitet på ejendommen. Vurderingen bygger derfor på den forudsætning, at alle bygninger er opført under passende hensyntagen til de eksisterende jordbundsforhold.

Der er ikke foretaget undersøgelser eller prøvetagninger af det grundareal, ejendommen ligger på. Vurderingsrapporten tager dog højde for samtlige relevante informationer, som vi har modtaget fra kunden og/eller andre sagkyndige. Rapporten er udformet med udgangspunkt i, at der ikke er miljømæssige forhold, der vil have væsentlig betydning for vurderingen og ejendommens værdi, som ikke fremgår direkte af det modtagne materiale.

Hvis kunden ikke kan acceptere denne forudsætning eller ønsker, at den verificeres, opfordres kunden til at sørge for alle relevante undersøgelser og derefter videreformidle resultaterne med henblik på en eventuel revision af vurderingen.

Bygningskonstruktion

Der er hverken foretaget en teknisk eller en bygningsmæssig gennemgang af ejendommen, herunder afprøvning af installationers, produktionsudstyrs og driftsmateriels funktionalitet. Det forudsættes derfor, at dette er i god og forsvarlig stand.

Vurderingsrapporten tager dog hensyn til alle relevante modtagne oplysninger samt eventuelle fejl og mangler, som vi har konstateret i forbindelse med besigtigelsen. Hvis vi ikke er blevet bekendt med sådanne forhold, foretages vurderingen ud fra en forudsætning om, at der ikke er skjulte mangler, udestående reparationer/udbedringer eller andre forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurderingen.

Det er ikke undersøgt, om der er forekomster af PCB, asbest, P-fas eller andre skadelige stoffer. Da der ikke foreligger oplysninger om det modsatte, foretages vurderingen ud fra en forudsætning om, at der ved opførelsen af ejendommen ikke er anvendt materialer eller teknikker, der er konstateret miljømæssigt skadelige eller sundhedsfarlige eller mistænkes for at være det.

Planmæssige forhold

Vurderingen er foretaget, under forudsætning af at ejendommen ikke er omfattet af forslag om infrastrukturelle forhold, ekspropriation eller andet, der kan have betydning for dens nuværende anvendelse. De gældende lokalplansmæssige bestemmelser for anvendelse af ejendommen indeholder ingen planer i den retning.

Vurderingskvinden forudsætter derudover, at ejendommen er opført efter gældende planmæssige bestemmelser og anvendt i overensstemmelse hermed.

Ved vurderingen er det endvidere forudsat, at der foreligger behørig tilladelse til den eksisterende anvendelse af alle bygninger i henhold til gældende lovgivning og planer.

Ejerskab og lejeforhold

Ejendommen ligger på egen grund ifølge oplysningerne fra de offentlige registre.

Ejendommen bebos af de andelshavere, der fremgår af udleveret lejeoversigt. Det forudsættes, at der ikke er yderligere lejeaftaler eller forpligtelser vedrørende brug af ejendommen, der skal tages hensyn til i forbindelse med vurderingen.

Endelig forudsættes arealerne at være opmålt efter lovbekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler.

Forpligtelser, hæftelser og rettigheder

Det er forudsat, at der kun gælder de byrder, forpligtelser og servitutter, herunder vejrettigheder, der fremgår af ejendommens tingbogsattest.

Prioritering

Ejendommen vurderes på kontant basis. Det betyder, at hæftelser, der er tinglyst på ejendommen, ikke er gennemgået. Vi forudsætter, at der ikke er udestående finansielle forpligtelser eller gæld i ejendommen ud over en eventuel momsreguleringsforpligtelse, jf. afsnit 0.

Produktionsudstyr og driftsmateriel

Med hensyn til selveje af ejendommen betragtes udlejers sædvanlige faste inventar, herunder elevatorer, rulletrapper og centralvarmeanlæg, som faste bygningsbestanddele, og inventaret indgår således som aktiver ved fastsættelsen af markedsværdien.

Produktionsrelateret udstyr og driftsmateriel samt andelshavernes/lejernes løsøre eller særindretninger er ikke indeholdt i vurderingen.

Myndighedsgodkendelse

Det forudsættes, at der foreligger gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder godkendelse af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser.

Vurderingskvinden har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke selv haft lejlighed til at undersøge, om denne forudsætning er korrekt.

Særlige forudsætninger

I overensstemmelse med bekendtgørelse om vurdering af ejendommen tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar er følgende særlige forudsætninger lagt til grund for vurderingen:

1. Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed eller erhvervsenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår.
2. Ejendommen skal vurderes med et gennemsnitslejemål til beboelse, som forudsættes til fri disposition for investor.
3. Investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer, hvis forbedringer efter sin art er lejebærende i henhold til lejelovgivningen.

4. Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra tidligere lejere, uanset forbedringen efter sin art er lejebærende i henhold til lejelovgivningen.

2.5. Dokumenter

Følgende er gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af vurderingsrapporten:

Type	Kilde	Udstedelsesdato
Tingbogsattest	Resights	09.07.2024
BBR-meddelelse	Resights	09.07.2024
Skatteoplysninger	Ois	09.07.2024
Offentlig vurderingsmeddelelse	Ois	09.07.2023
Referat ordinær generalforsamling	Kunden	N/A
Energimærkerapport	Resights	23.09.2020
Årsrapport 21/22	Kunden	00.11.2023
Vedtægter, andelsforening	Kunden	N/A
Lokalplan nr. 165	Københavns Kommune	00.06.1990
Matrikelkort	Resights	09.07.2024
Forureningsoplysninger	Resights	09.07.2024
Vedligeholdelsesplan	Kunden	00.10,2014
Ekstraordinær generalforsamling	Kunden	N/A

I overensstemmelse med §12 i bekendtgørelsen om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar har vurderingskvinden forsøgt at indhente men ikke modtaget de historiske oplysninger om forbedringer foretaget på ejendommen som foreningen eller tidligere ejer har udført, herunder oplysninger om, hvilket forbedringer, der er lavet og hvornår de enkelte forbedringer er lavet samt udgifterne på de enkelte forbedringer.

Forbedringerne i OMK-budgettet er således anslået, idet vi har medtaget vinduesudskiftning til termovinduer, fjernvarme, postkasser, dørtelefonanlæg.

2.6. Generelle vurderingsprincipper

Vurderingen er baseret på oplysninger, der er modtaget fra kunden og dennes eksterne rådgivere samt indhentet fra offentlige registre, jf. afsnit 2.5. Vi har tillid til, at disse oplysninger er korrekte og fuldstændige, og at der ikke er uoplyste forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurdering.

Vi har ved vurderingen ikke taget hensyn til:

- Omkostninger til indfrielse af pantehæftelser
- Omkostninger forbundet med udbud og salg
- Skattemæssige konsekvenser af et salg, herunder eventuel ejendomsavanceskat og/eller genvundne afskrivninger.

Bygningen antages ikke at være momsregistreret

2.7. Besigtigelse

Ejendommen er genbesigtiget d. 25.06.2025, til stede var Henrik Philip Jørgensen som repræsentant for andelsforeningen, og Helle Horn Kramer som repræsentant for Engel & Völkers Commercial. Ejendommen er ikke genbesigtiget i forbindelse med nærværende revurdering.

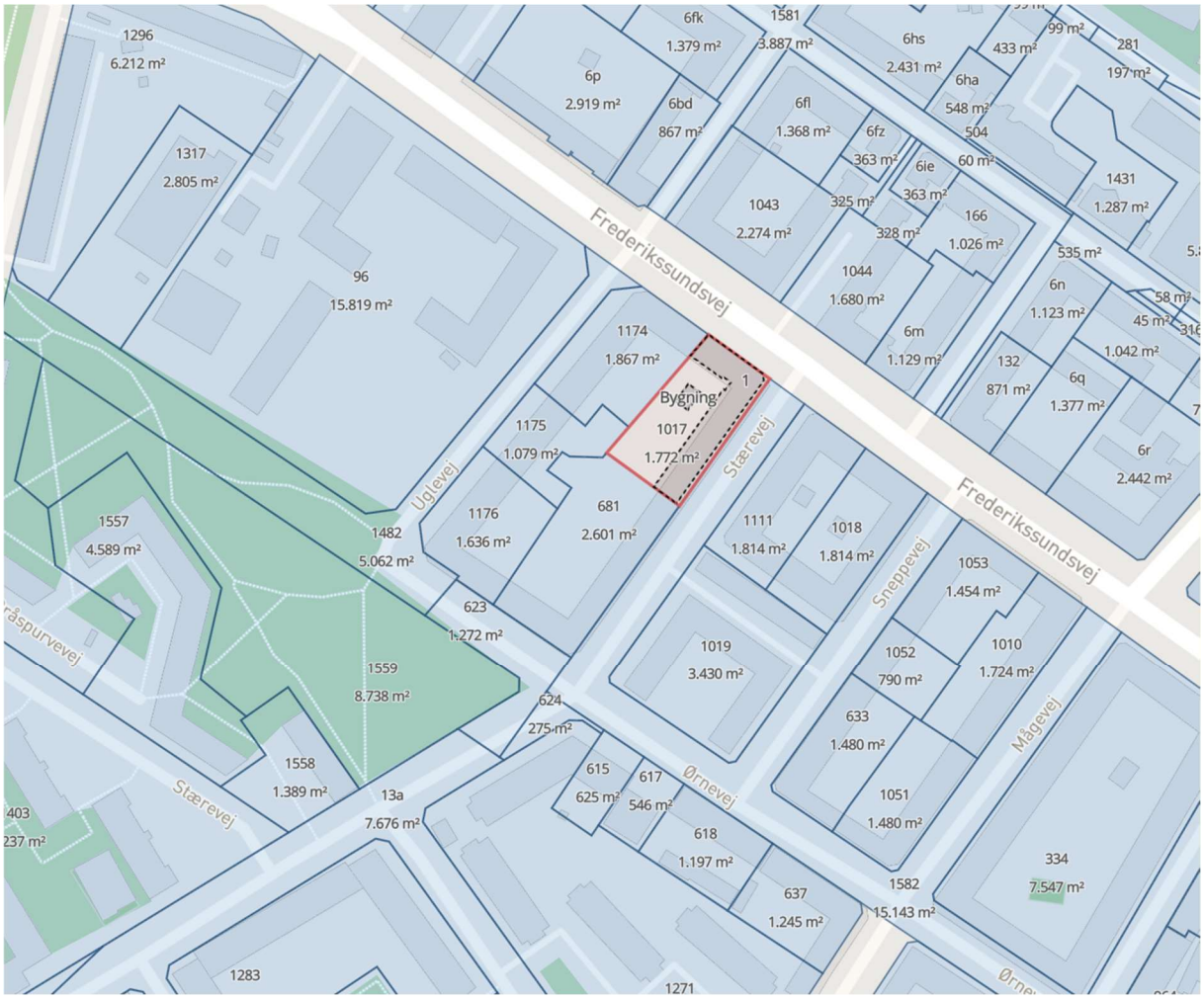
3. Ejendommen

3.1. Ejerforhold og matrikulering

Ifølge tingbogsattesten er ejendommen matrikuleret under:

- Matrikelnummer 1017 Utterslev, København

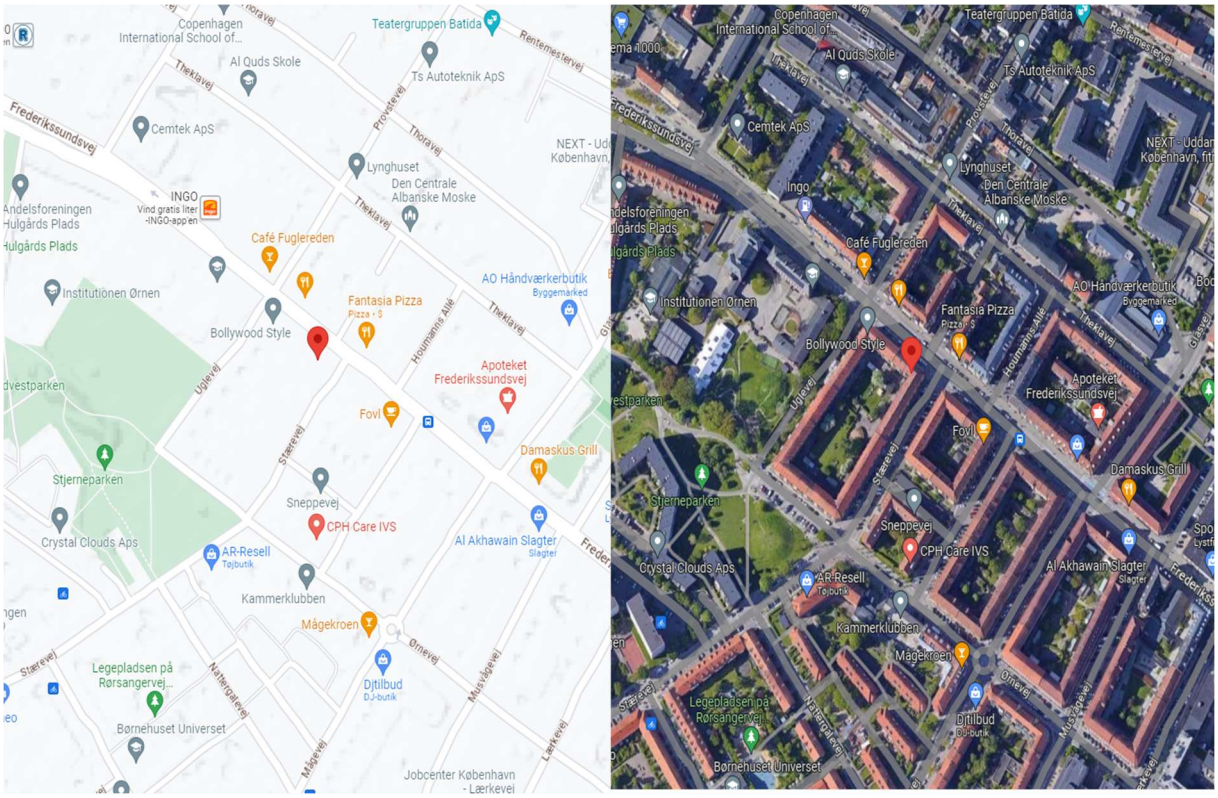
med A/B Frederiksbo som ejer. Ifølge samme register fik den nuværende ejer tinglyst adkomst til ejendommen den 18. december 2002.



Kilde: Resigths

3.2. Beliggenhed

Ejendommen ligger København NV



Kilde: Google Maps

3.3. Ejendomsbeskrivelse

Ejendommen er beliggende i København NV et område der de senere år har gennemgået en udvikling med konvertering af erhvervsejendomme til boligejendomme. Ejendommen er beliggende med god infrastruktur til indre by og motorvejsnettet. Der er ikke parkeringspladser tilknyttet ejendommen. Parkering skal ske på offentlige pladser på gaden.

Ejendommen er en hjørneejendom i fire etager med et uudnyttet loftrum med pulterrum samt med kælder. Der er 55 beboelseslejligheder og 4 erhvervslejemål.

Gadefacaden er udført i gule sten med pudset betonsokkel. Samtlige lejligheder med undtagelse af stuelejlighederne er forsynet med altaner med profileret aluminiumsbeklædning. Sålbænke er udført i skifer og blev formentligt udskiftet samtidig med vinduerne. Facaden fremstår i god stand.

Gadedørene er forsynet med dørtelefonanlæg.

Facaden mod gården er ligeledes udført i gule mursten og fremstår i god stand. Også her har samtlige lejligheder altaner. Altanerne er udført i samme materiale men er noget mindre.

Der er kælder under hele ejendommen, som har alm god loftshøjde. Kælderen er indrettet med rum til cykelparkering, tørrerum fælles vaskeri, bestyrelseslokale samt enkelte pulterrum. Der er desuden en mindre del der benyttes af erhvervslejemålene.

Samtlige vinduer og gadedøre blev udskiftet i 2001. Vinduerne er udført som udadgående trærammer med aluminium udvendigt, monteret med termovinduer.

Tagetagen blev i 2010-2011 understrøget og dette er også sket efterfølgende. Tagetagen er indrettet med pulterrum og har fin frihøjde.

Foreningen har siden sidste vurdering udskiftet alle rørstrenge, dvs. der er nye rør til vand og varmeforsyning samt nye faldstammer

Til ejendommen hører hyggeligt gårdareal, der fremstår som en fælles gård med de øvrige ejendomme i karreen uagtet driften varetages af den enkelte ejendom. Der er på nærværende ejendom nyligt etableret naturlegeplads, mens naboejendommen har suppleret med gyngestativ på deres grund i samme stil.

Alle lejligheder har eget bad og toilet. De fleste lejligheder har de oprindelige plankegulve.

Ejendommen har ingen bagtrapper men alene brandsikrede hovedtrapper med betontrinflader belagt med vinyl/linoleum.

Ejendommen har fælles gårdareal med fin legeplads, grønne arealer samt asfalteret areal langs ejendommen.

Der er ingen parkeringsmuligheder på ejendommen, kun offentlige pladser i de omkringliggende gader.

3.4. Udlejningsarealer og lejeindtægter

Ejendommen ligger i en reguleret kommune og er indrettet med mere end 6 beboelseslejligheder, hvorfor den er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje.

På baggrund af de modtagne dokumenter har jeg lavet nedenstående oversigt over udlejningsarealer og den estimerede startleje. OMK-lejen er beregnet på basis ad de foreliggende oplysninger og til dels anslået som følge af manglende oplysninger.

Lejeaftalernes hovedvilkår

Idet markedsværdien af ejendommen er baseret af værdien af ejendommen som boligudlejningsejendom estimeres værdien ud fra henholdsvis den omkostningsbestemte leje og det lejedes værdi i henhold til § 19 stk. 2. i Lov om leje.

Enhedsoversigt

Matr.nr. 1017 Utterslev, København
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10
2400 København NV

m²	Str	Leje
69	< 69 m²	1.750
99	70-99 m²	1.675
100	> m²	1.625

Nr.	Enhed	Areal	Estimeret leje*		Markedsleje		Budgetleje	Deposita	
		m²	kr. pr. år	kr./m² pr. år	kr. pr. år	kr./m² pr. år	kr. pr. år	kr.	måneder
1	Lejer	52,80	36.893	699	92.400	1.750	36.893	18.447	6,0
2	Andelshaver 1	42,20	28.466	675	73.850	1.750	28.466	14.233	6,0
3	Andelshaver 2	52,80	35.616	675	92.400	1.750	35.616	17.808	6,0
4	Andelshaver 3	42,20	28.466	675	73.850	1.750	28.466	14.233	6,0
5	Andelshaver 4	95,00	64.081	675	159.125	1.675	64.081	32.041	6,0
6	Andelshaver 5	52,80	35.616	675	92.400	1.750	35.616	17.808	6,0
7	Andelshaver 6	42,20	28.466	675	73.850	1.750	28.466	14.233	6,0
8	Andelshaver 7	112,80	76.088	675	183.300	1.625	76.088	38.044	6,0
9	Andelshaver 8	112,80	76.088	675	183.300	1.625	76.088	38.044	6,0
10	Andelshaver 9	113,00	76.223	675	183.625	1.625	76.223	38.112	6,0
11	Andelshaver 10	58,10	39.191	675	101.675	1.750	39.191	19.595	6,0
12	Andelshaver 11	54,70	36.897	675	95.725	1.750	36.897	18.449	6,0
13	Andelshaver 12	58,10	39.191	675	101.675	1.750	39.191	19.595	6,0
14	Lejer	54,70	40.410	739	95.725	1.750	40.410	20.205	6,0
15	Andelshaver 13	37,80	25.498	675	66.150	1.750	25.498	12.749	6,0
16	Andelshaver 14	64,30	43.373	675	112.525	1.750	43.373	21.687	6,0
17	Andelshaver 15	37,80	25.498	675	66.150	1.750	25.498	12.749	6,0
18	Andelshaver 16	102,10	68.871	675	165.913	1.625	68.871	34.435	6,0
19	Andelshaver 17	64,30	43.373	675	112.525	1.750	43.373	21.687	6,0
20	Andelshaver 18	37,80	25.498	675	66.150	1.750	25.498	12.749	6,0
21	Andelshaver 19	102,10	68.871	675	165.913	1.625	68.871	34.435	6,0
22	Andelshaver 20	55,30	37.302	675	96.775	1.750	37.302	18.651	6,0
23	Andelshaver 21	53,60	36.155	675	93.800	1.750	36.155	18.078	6,0
24	Andelshaver 22	108,90	73.458	675	176.963	1.625	73.458	36.729	6,0
25	Andelshaver 23	55,30	37.302	675	96.775	1.750	37.302	18.651	6,0
26	Andelshaver 24	53,60	36.155	675	93.800	1.750	36.155	18.078	6,0
27	Andelshaver 25	55,30	37.302	675	96.775	1.750	37.302	18.651	6,0
28	Andelshaver 26	53,60	36.155	675	93.800	1.750	36.155	18.078	6,0
29	Andelshaver 27	55,30	37.302	675	96.775	1.750	37.302	18.651	6,0
30	Andelshaver 28	53,60	36.155	675	93.800	1.750	36.155	18.078	6,0
31	Andelshaver 29	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
32	Andelshaver 30	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
33	Andelshaver 31	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
34	Andelshaver 32	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
35	Andelshaver 33	113,40	76.493	675	184.275	1.625	76.493	38.247	6,0
36	Andelshaver 34	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
37	Andelshaver 35	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
38	Andelshaver 36	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
39	Andelshaver 37	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
40	Andelshaver 38	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
41	Andelshaver 39	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
42	Andelshaver 40	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
43	Andelshaver 41	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
44	Andelshaver 42	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
45	Andelshaver 43	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
46	Andelshaver 44	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
47	Andelshaver 45	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
48	Andelshaver 46	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
49	Andelshaver 47	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
50	Andelshaver 48	72,30	48.769	675	121.103	1.675	48.769	24.385	6,0
51	Andelshaver 49	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
52	Andelshaver 50	59,60	40.203	675	104.300	1.750	40.203	20.101	6,0
53	Andelshaver 51	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
54	Andelshaver 52	59,60	40.203	675	104.300	1.750	40.203	20.101	6,0
55	Andelshaver 53	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
56	Andelshaver 54	59,60	40.203	675	104.300	1.750	40.203	20.101	6,0
57	Andelshaver 55	56,70	38.247	675	99.225	1.750	38.247	19.123	6,0
58	Andelshaver 56	59,60	40.203	675	104.300	1.750	40.203	20.101	6,0
59	Lejer	53,46	57.797	1.081	80.190	1.500	57.797	28.899	6,0
60	Lejer	225,54	99.266	440	338.310	1.500	99.266	49.633	6,0
61	Lejer	43,40	6.467	149	21.700	500	6.467	3.234	6,0
62	Lejer	112,00	10.839	97	56.000	500	10.839	5.419	6,0
I alt		**4.041**	**2.611.826**	**646**	**6.699.215**	**1.658**	**2.611.826**	**1.305.913**	**6,0**

Note: Arealangivelserne stammer fra enhedsoversigten.

* Den estimerede leje er baseret på den omkostningsbestemte leje og gælder kun for boligenhederne.

Jeg har beregnet den omkostningsbestemte leje ved at opstille et budget for ejendommens driftsomkostninger, hvortil der er lagt et kapitalafkast på 7% af ejendommens offentlige vurdering ved 15. alm. vurdering pr. 1. april 1973.

Derudover tillægges omkostningerne forbundet med administration og udvendig vedligeholdelse i henhold til GI satser, samt et tillæg for udførte forbedringer.

Det har ikke været muligt at modtage en nærmere opgørelse over ejendommens historiske forbedringer, hvorfor der er en del usikkerhed forbundet med denne beregning.

3.5. Miljøforhold

Ifølge oplysningerne i tingbogsattesten fra Resigths er ejendommens grundareal ikke registreret som forurenet på nedenstående vidensniveauer.

I henhold til dansk lovgivning registreres forurening af de regionale myndigheder. Myndighederne kan på grundlag af faktisk og historisk viden registrere forurening på to vidensniveauer:

- Vidensniveau 1 (V1) anvendes, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

- Vidensniveau 2 (V2) anvendes, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med en høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Hvis den historiske anvendelse ikke giver begrundet mistanke om forurening, og der ikke foretages yderligere undersøgelser, vil grunden ikke blive registreret som forurenet. Ifølge ejendomsdatarapporten kan der dog være lettere forurening på grunden, der som følge af områdeklassificering i henhold til jordforureningsloven ikke kræver oprydning, hvis den nuværende anvendelse fortsættes.

Det bemærkes, at manglende registrering ikke er en garanti for, at grundarealet ikke er forurenet. Vurderingskvinden er dog ikke bekendt med uidentificeret jordforurening på ejendommen.

Det er vores vurdering, at den potentielle miljørisiko forbundet med de nuværende aktiviteter på ejendommen er beskeden.

3.6. Servitutter

Ejendommens tinglyste servitutter fremgår af den indhentede tingbogsattest.

En gennemgang af tingbogsattesten giver os ikke anledning til at antage, at der er byrder, forpligtelser eller servitutter, herunder vejrettigheder, som har væsentlig indflydelse på ejendommens markedsværdi.

3.7. Offentlig vurdering

Den offentlige vurdering af ejendommen pr. 1. oktober 2022:

- Ny vurdering 98.561.000 kr.

4. Ejendomsmarkedet

4.1. Efterspørgslen på lejemarkedet

København og Frederiksberg har i en lang årrække haft en stor tilstrømning af nye indbyggere. Tomgangen på boliger i dette område har været faldende.

Ejendommen er velbeliggende i København NV, en bydel der de senere år har gennemgået en større udvikling med konvertering af erhverv til beboelse samt en generel opdatering således at området i dag tiltrækker flere købestærke beboere. Vi har således vurderet at lejlighederne kan oppebære en leje på mellem 1.625-1.750 kr./m² efter renovering. Det er muligt, at man kan opnå en endnu højere kvadratmeter leje, idet der foreligger huslejenævns kendelser på den anden side af 1.800 kr./m², men idet der er tale om en vurdering, der skal ligge til grund for en værdiansættelse af ejendommen, som udlejningsejendom til fastsættelse af andelskronen, og ikke med henblik på salg, har jeg lagt lejen lidt mere konservativt, men stadig i den høje ende.

4.2. Efterspørgslen på investeringsmarkedet

Det vurderes, at ejendommen er af en størrelse der er interessant for mange investorer.

En ejendom af den pågældende type og beliggenhed forventes at appellere til ejendomsselskaber såvel som private investorer, der lægger vægt på beliggenhed, genudlejningssikkerhed og et langsigtet potentiale for lejeforhøjelser i forbindelse med modernisering af boliger.

Ejendommen er ligeledes attraktivt, fordi den ikke er omfattet af karrens perioden som følge af den nuværende status som andelsboligforening.

Baseret på mit markedskendskab og referencer ligger nettostartafkastet for førsteklasses boligejendomme på bedste beliggenhed (primært nettostartafkast) i København samt Frederiksberg omkring 3-3,75%

Hvad angår ejendomme omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje vil ejendommens lejepotentiale være afspejlet i markedsværdien. Investorer i dagens marked værdiansætter sådanne ejendomme ud fra en forretningsplan, hvor lejemål udlejet til omkostningsbestemt husleje istandsættes ved de nuværende lejeres fraflytning, hvorefter lejemålene udlejes til det lejedes værdi. Forretningsplanen er bl.a. følsom i forhold til den forventede fraflytningstakst, estimater for det lejedes værdi og istandsættelsesomkostninger samt karensperioden, før der kan foretages moderniseringer. Derfor indebærer investeringer i ejendomme omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje typisk meget lave nettostartafkast som følge af den lave startleje. Af samme årsag er kapitaliseringsmetoden ikke hensigtsmæssig til brug for værdiansættelse af denne type ejendomme, da det er vanskeligt at illustrere lejepotentialet med udgangspunkt i en 1. års-afkastmodel. I stedet bør der anvendes en DCF-model, der illustrerer stabiliseringen af ejendommens betalingsstrømme over tid.

Det nuværende marked er generelt udfordret idet den sidste tid har været usikker først med Corona og så med stigende renter og stigende inflation. Det har bevirket en ret brat opbremsning i markedet for investeringsejendomme men samtidig er der for få handler til at foretage væsentlige nedjusteringer af værdiansættelserne.

Af nylige transaktioner med investeringsejendomme, der svarer til ejendommen, kan nævnes:

Vibekegade 5, 2100 - solgt til 8.750.000 svarende til 22.321 kr./m² i maj 2021 som er småhus - lejeniveau på 220.000 og afkast 0,81%.

Hørsholmsgade 30, 2200 - solgt til 36.500.000 svarende til 23.856kr/m² i oktober 2020 som OMK - lejeniveau og afkast kendes ikke.

Skyttegade 18, 2200 - solgt til 30.600.000 svarende til 23.739kr/m² i november 2020 som OMK - lejeniveau på ca. 1.1 mio. og afkast 1,40%.

Brohusgade 16, 2200 - solgt til 17.500.000 svarende til 17.370kr/m² i november 2020 som OMK - lejeniveau ca. 673.000 og 1,25%

Fælledvej 17, 2200 - solgt til 40.800.000 svarende til 27.218kr/m² i november 2020 som OMK - lejeniveau 1,5 og afkast 1,84&

Nordre frihavnsgade 71, København Ø er solgt i 2020 til 32.169 kr. pr m^2 med en anslået startafkast på 3,2%

Nordre fasanvej 148, Frederiksberg er solgt i 2020 til 38.726 pr m^2 og et afkast på 4,59%

Valdermarsgade 35, København V, er solgt i 2020 til en pris på kr. 24.882 pr m^2 og et afkast på 2,52%

Fanøgade 27, København Ø, er solgt i 2022 til en pris på kr. 31.226 pr m^2 og med et afkast på 2,92%

Reventlowsgade 18, København V, er solgt i 2021 til en pris på kr. 32.514 pr m^2 og med et afkast på 3,00%

5. Ejendomsvurdering

5.1. Lejeindtægt

Den årlige opnåelige leje for ejendommen vurderes til 6.699.215 kr., jf. bilag 2, Lejeoversigt, mens den estimerede årlige startleje er fastsat til 2.611.826 kr. Den årlige opnåelige leje overstiger den estimerede årlige startleje. Årsagen til afvigelsen er, at lejen for lejemålene er underlagt Lov om leje § 19 stk. 1 leje, der vurderes at være væsentligt under det lejedes værdi jf. Lov om Leje § 19 stk. 2., som kan opnås ved en gennemgribende renovering af lejemålene, efterhånden som beboere af lejemålene frivilligt fraflytter.

I denne vurderingsrapport er den budgetleje, beregningen er baseret på, identisk med den estimerede start lejeindtægt.

5.2. Driftsomkostninger

Jeg har gennemgået kundens seneste årsregnskaber og det seneste budget og har på baggrund heraf udarbejdet nedenstående driftsbudget, som er de udgifter en køber af ejendommen ville medtage.

Følgende poster indgår i driftsomkostningsbudgettet:

Driftsomkostningsbudget

Matr.nr. 1017 Utterslev, København
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10
2400 København NV

Omkostninger (kr.)			Areal	Brutto	Lejerandel	Netto
Grundskyld				201.000		201.000
Renovation				213.000		213.000
Ejendomsforsikring				100.000		100.000
Vand				150.000		150.000
Elektricitet mv.				90.000		90.000
Rengøring, vicevært o.l.				265.000		265.000
Udarbejdelse af varmeregnskab				15.000		15.000
Udvendig vedligeholdelse, boliger						
85 kr. pr. m²	for § 119		3.606 m²	306.544		306.544
78 kr. pr. m²	for § 120, lav		3.606 m²	281.299		281.299
Udvendig vedligeholdelse, erhverv						
85 kr. pr. m²	for § 119		434 m²	36.924		36.924
78 kr. pr. m²	for § 120		434 m²	33.883		33.883
Ejendomsadministration		3.000 / 2,00%		177.487		177.487
I alt				**1.870.138**	**0**	**1.870.138**

Note: Baseret på ejers oplysninger

Lejers egne driftsomkostninger

Det forudsættes som tidligere nævnt, at andelshaverne indtræder i lejekontrakter på markedskonforme vilkår. Det betyder at de selv skal betale for;

- Indvendig vedligeholdelse

- Eget forbrug af varme og elektricitet.
- Egen rengøring.

5.3. Markedsafkast

Ejendommens beliggenhed samt bygningsdesign, bygningsstand, taget i betragtning vurderer vi, at der vil være en god efterspørgsel på ejendommen og internationale investorer, og investorernes nettostartafkastkrav forventes at ligge i niveauet 3,25-4,25%.

5.4. Markedsværdi i henhold til DCF (Discounted Cash Flow)

Værdiansættelse af erhvervs- og investeringsejendomme i Danmark er traditionelt sket med udgangspunkt i kapitaliseringsmetoden (1. års-afkastmodel). DCF-modellen anvendes dog i stigende grad, fordi den skaber mere transparens om stabiliseringen af ejendommens betalingsstrømme over tid.

DCF-beregninger er baseret på fremskrivninger af betalingsstrømmen i overensstemmelse med driftsbudgettet. Inflationsforventningen på 2% er baseret på en gennemsnitligt mellemlang horisont med udgangspunkt i ECB's inflationsmål på knap 2% for eurolandene som helhed på mellemlang sigt. Inflationen overstiger pt. Væsentligt dette niveau men der er ikke endnu basis for at ændre de fastsatte vurderingsprincipper.

Ejendommen fungerer i dag som andelsboligforening og i henhold til § 5 i andelsboligloven værdiansættes den som en udlejningsejendom, hvor lejen fastsættes ud fra de gældende regler i Lov om leje, vedr. omkostningsbestemt husleje.

Som følge af de strenge regler for stigningen i udlejers kapitalafkast medfører reglerne i praksis, at den årlige lejestigning kun følger udviklingen i ejendommens driftsomkostninger og dermed ikke markedsudviklingen.

Det er dog muligt at "løfte" et ledigt lejemål ud af den omkostningsbestemte leje gennem totalrenovering af lejemålet. Herefter bliver det muligt for udlejer at opkræve en leje, der svarer til det lejedes værdi. Det er derfor min opfattelse, at ejendommens markedsværdi bør afspejle muligheden for successivt at renovere og løfte de enkelte lejemål ud af den omkostningsbestemte leje og over til det lejedes værdi når lejerne frivilligt fraflytter. Det skal her bemærkes, at det som udgangspunkt ikke er muligt for udlejer at opsige en lejeaftale med en beboelseslejer af en lejlighed, dog med den undtagelse at lejer udviser grov mislighold, eller ik overholder god skik og orden.

Det er i værdiansættelsen forudsat, at lejemålene over 15 år kan løftes fra omkostningsbestemt husleje til det lejedes værdi. Det er forudsat en udskiftning af ejendommens lejere ved naturlig opsigelse over 15 år fremfor den af DE estimerede 10-årig periode idet jeg ikke vurderer at det er realistisk at alle flytter inden for en 10-årig periode som følge af den attraktive beliggenhed sammenholdt med nuværende lave leje,

Det er dog kun muligt at løfte enhederne ud af den omkostningsbestemte husleje, hvis ejendommens energimærke er mindst C, eller der udføres energirenoveringer, der resulterer i et løft på mindst 2 niveauer. Da ejendommen er energimærket med karakteren C, er der ik kalkuleret med energirenoveringer.

Jeg har opstillet et sådant cash flow baseret på følgende forudsætninger.:

- Det lejedes værdi for boligerne efter renovering vurderes at ligge i niveauet 1.625-1.750kr./m²etageareal afhængigt af størrelse. Lejen indekseres med 2 % p.a.
- Istandsættelsesomkostningerne er estimereret til 6.000 kr./m². bruttoareal.
- Lejlighederne frigøres successivt over 15 år, svarende til en fraflytningsrate på 6,67% p.a.
- Deposita og forudbetalt husleje forrentes med 2,00% og er estimeret til 3 mdr. deposita og 3 mdr. forudbetalt husleje.
- Exit Yield fastsættes til 3,75 for bolig og 6,0 for erhverv.
- Nutidsværdien er beregnet på baggrund af en diskonteringsrente på 5,75%

I henhold til bekendtgørelsen om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligvurderinger ved valuar kapitel 3 §14 skal ejendommens værdi med en ledig lejlighed anskueliggøres. Der skal tages udgangspunkt i, at den ledige lejlighed er en gennemsnitsenhed i andelsboligforeningen. Grundet ejendommens størrelse vurderes en ledig lejlighed ikke at have betydning for værdiansættelsen af nærværende ejendom, ligesom der i værdiansættelsen allerede er medtaget værdien af at der lediggøres og renoveres en lejlighed i år 1.

5.5. Vurdering

På baggrund af ovenstående beregninger vurderes markedsværdien af ejendommen i dens nuværende stand ("as is") med de eksisterende andelshavere som lejere til:

89,2 mio. kr. svarende til ca. 22.078 kr. pr. m².

Følsomhedsanalyse, som synliggør, at blot en lille ændring i leje eller afkast har væsentlig indvirkning på prisdannelsen på ejendommen, er vedlagt.

Følsomhedsanalyse

Matr.nr. 1017 Utterslev, København
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10
2400 København NV

		Ændring i afkastkravet				
Markedsværdi, kr.	**89.213.157**	-0,50%	-0,25%	0	0,25%	0,50%
Ændring i lejeniveau	-10%	103.752.242	94.120.346	85.823.851	78.611.616	72.291.543
	-5%	105.527.986	95.855.060	87.518.812	80.268.036	73.910.577
	0%	107.302.838	97.589.031	89.213.157	81.923.951	75.529.201
	5%	109.076.960	99.322.394	90.907.000	83.579.453	77.147.490
	10%	110.850.477	101.055.252	92.600.424	85.234.611	78.765.501

6. Anbefaling

Baseret på vurderingskvindens kendskab til ejendommen har jeg ingen anbefalinger i forbindelse med denne vurdering.

7. Begrænsninger i opdrag og ansvar

Vurderingskvinden anerkender og accepterer sit generelle og professionelle ansvar overfor kunden i henhold til opdraget. Tredjemand kan ikke holde Vurderingskvinden ansvarlig for indholdet af vurderingsrapporten.

For en nærmere redegørelse af de forudsætninger, der ligger til grund for vurderingen, henvises til afsnit 2.4.

Vurderingskvinden kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler som følge af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger omkring de forhold, der er relevante for udarbejdelsen af vurderingsrapporten.

8. Offentliggørelse

Denne vurderingsrapport er udarbejdet til brug for fastsættelse af andelskronen. Kunden må i den forbindelse udlevere rapporten til rådgivere, beboere, hvis nødvendig til potentielle andelskøbere og deres rådgivere. Derudover må kunden ikke offentliggøre eller videregive rapporten til tredjepart,

9. Kvalifikationer og interessekonflikter

Undertegnede erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd, som defineret af RICS og TEGoVA, og at denne vurdering er foretaget i overensstemmelse med de etiske standarder, der er formuleret af RICS og TEGoVA og godkendt af IVSC, og at vi som vurderingsmænd er fri af enhver direkte eller indirekte interesse i ejendommen eller dennes ejerselskab.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med de til enhver tid gældende RICS-vurderingsstandarder (RICS Valuation – Professional Standards).

Jeg henviser til RICS' hjemmeside, www.rics.org, for yderligere informationer og procedurer, herunder muligheden for at klage over denne vurderingsrapport.

Vurderingskvinden har kendskab til ejendommen fra tidligere valuarvurderinger i forbindelse med fastsættelse af andelskronen.

Undertegnede, Helle Horn Kramer, erklærer hermed at handle som eksterne vurderingskvinde og at være fri for enhver økonomisk eller anden interesse i sagen, som med rette kan forventes at have indflydelse på evnen til at give en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med vurderingen.

12. august 2025

Helle Horn Kramer
Erhvervsejendomsmægler, Diplomvaluar, MRICS

Bilagsoversigt

1. Ejendomsdata

2. DCF-model

3. Estimat af omkostningsbestemt husleje

a. Fotos

Maj 2023

Ejendomsdata

Matr.nr. 1017 Utterslev, København
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10
2400 København NV

Vurderingsdata	
Ejendomsforhold	På egen grund
Vurderingsdato	30. juni 2025
Møntfod	kr.
Indeværende år	2025

Arealer i henhold til BBR-meddelelsen	**m²**
Matrikulært areal	1.772
Bebygget areal	764
Samlet bygningsareal	3.643
Erhvervsareal i bygningen	315
Boligareal i bygningen	3.643
Udnyttet kælderareal	726
Udnyttet tagetage	0

Bruttoudlejningsareal i henhold til enhedsoversigt	**m²**
Beboelse, omkostningsbestemt	3.606
Erhverv	434
Bruttoudlejningsareal i alt	**4.041**

Bruttoindtægt (kr. pr. år budgetleje)	**kr.**
Beboelse, omkostningsbestemt	2.437.457
Anslået årlig bruttoindtægt i alt	**2.611.826**

Faktiske omkostninger (kr. pr. år)	
Omkostninger i alt	1.870.138
Ejers omkostninger i alt	1.870.138
Ejers omkostninger i alt pr. m² bruttoudlejningsareal	463
Ejendomsadministration	3.000 / 2,00%

DCF-model	
Nettostartafkast	1,20%
Exit yield, vægtet	3,75%
Diskoteringsrente	5,75%
Indeksering	2,00%
Pris (efter reguleringer) før deposita, kr.	87.907.245
Kontant deposita, kr.	1.305.913
Markedsværdi, kr.	**89.213.157**
Markedsværdi, kr., pr. m² bruttoudlejningsareal	22.078

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL

DCF-model

Matr.nr. 1017 Utterslev, København
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10
2400 København NV

År	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**Terminal**
Areal (m²)																
Bolig, til istandsættelse, ekskl. tomgang	3.606	3.349	3.091	2.834	2.576	2.318	2.061	1.803	1.546	1.288	1.030	773	515	258	0	0
Bolig, til istandsættelse, tomgang	0															
Bolig, nye istandsættelser	0	258	515	773	1.030	1.288	1.546	1.803	2.061	2.318	2.576	2.834	3.091	3.349	3.606	3606
Bolig, istandsatte (§ 19 stk. 1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bolig, istandsatte, inkl. tomgang (§ 19 stk. 2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhvervsareal	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434	434
Antagelser, leje pr. m²																
Bolig, til istandsættelse	676	689	703	717	732	746	761	776	792	808	824	840	857	874	892	910
Bolig, til istandsættelse	1.720	1.754	1.789	1.825	1.862	1.899	1.937	1.976	2.015	2.056	2.097	2.139	2.181	2.225	2.270	2.315
Bolig, istandsatte (§ 19 stk. 1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bolig, istandsatte (§ 19 stk. 2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhvervsleje	401	409	418	426	434	443	452	461	470	480	489	499	509	519	530	540
Bolig, istandsættelsesomkostninger	6.000	6.120	6.242	6.367	6.495	6.624	6.757	6.892	7.030	7.171	7.314	7.460	7.609	7.762	7.917	8.075
Deposita og forudbetalt leje	1.373.155	1.537.792	1.708.465	1.885.350	2.068.627	2.258.481	2.455.102	2.658.684	2.869.427	3.087.537	3.313.223	3.546.702	3.788.195	4.037.928	4.207.411	4.291.559
Cash flow																
Indtægter																
Bolig, til istandsættelse	2.350.405	2.219.827	2.083.086	1.939.987	1.790.330	1.633.912	1.470.521	1.299.940	1.121.949	936.317	742.812	541.191	331.209	112.611	0	
Bolig, nye istandsættelser	221.536	677.901	1.152.432	1.645.672	2.158.182	2.690.533	3.243.315	3.817.133	4.412.605	5.030.370	5.671.081	6.335.407	7.024.038	7.737.681	8.184.747	8.348.441
Bolig, istandsatte (§ 19 stk. 1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bolig, istandsatte (§ 19 stk. 2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhvervsleje	174.369	177.856	181.413	185.042	188.742	192.517	196.368	200.295	204.301	208.387	212.555	216.806	221.142	225.565	230.076	234.677
Renteindtægt fra deposita og forudbetalt leje	27.463	30.756	34.169	37.707	41.373	45.170	49.102	53.174	57.389	61.751	66.264	70.934	75.764	80.759	84.148	85.831
Reguleringer																
- Erhverv, tomgang	0	0														
- Erhverv, istandsættelse	0															
- Underrentning, erhverv	0	0	0	0												
Udgifter																
Driftsomkostninger, ekskl. GI § 120	-1.554.955	-1.586.054	-1.617.776	-1.650.131	-1.683.134	-1.716.796	-1.751.132	-1.786.155	-1.821.878	-1.858.316	-1.895.482	-1.933.392	-1.972.059	-2.011.501	-2.051.731	-2.092.765
GI-hensættelser, § 120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-424.194
Bolig, istandsættelse	-1.545.600	-1.576.512	-1.608.042	-1.640.203	-1.673.007	-1.706.467	-1.740.597	-1.775.409	-1.810.917	-1.847.135	-1.884.078	-1.921.759	-1.960.195	-1.999.398	0	
Bolig, lejetab i forbindelse med istandsættelse	-110.768	-112.983	-115.243	-117.548	-119.899	-122.297	-124.743	-127.238	-129.783	-132.378	-135.026	-137.726	-140.481	-143.290	0	
Henlæggelser til indvendig vedligeholde, jf. § 117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Udbetaling fra GI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cash flow	**-437.551**	**-169.210**	**110.039**	**400.525**	**702.587**	**1.016.571**	**1.342.834**	**1.681.741**	**2.033.666**	**2.398.996**	**2.778.126**	**3.171.461**	**3.579.418**	**4.002.425**	**6.447.240**	**6.151.991**
TVM	0,98	0,92	0,87	0,82	0,78	0,74	0,70	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53	0,50	0,47	0,45	0,43
Nutidsværdi af cash flow	-426.676	-156.030	95.948	330.242	547.790	749.485	936.178	1.108.679	1.267.761	1.414.159	1.548.573	1.671.669	1.784.080	1.886.410	2.873.410	
Nutidsværdi af terminalværdi																70.860.767
Energirenovering	0															
GI-udbetaling til energirenovering	0															
Nutidsværdi af sparet vedligeholdelse (§ 120-saldo)	2.720.712															
Markedsværdi	**89.213.157**															
Markedsværdi pr. m²	22.078															
Nettostartforrentning	1,20%															

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL

Estimat af omkostningsbestemt leje

Matr.nr. 1017 Utterslev, København
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10
2400 København NV

Arealer		Areal (m²)
Bolig		3.606
Erhverv		434
I alt		**4.041**

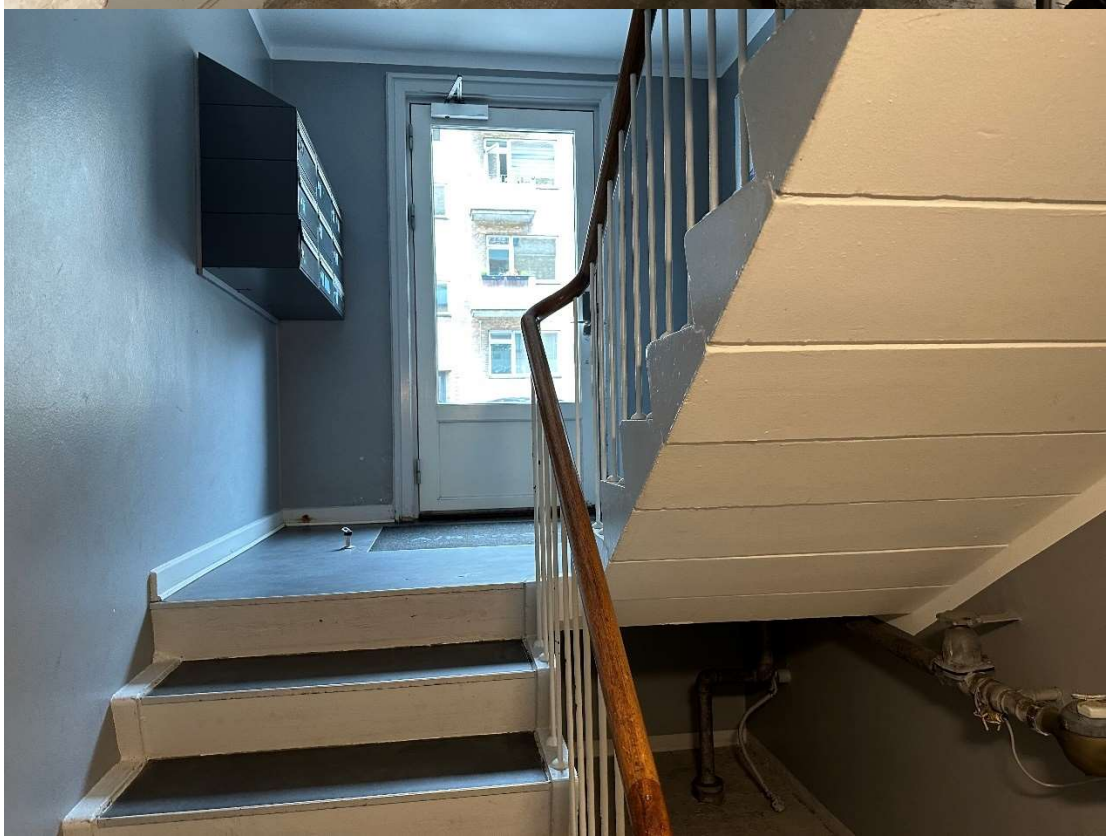
Driftsudgifter		kr. i alt
Grundskyld		201.000
Andre skatter og afgifter		0
Renovation		213.000
Ejendomsforsikring		100.000
Vand		150.000
Elektricitet mv.		90.000
Rengøring, vicevært o.l.		265.000
Udarbejdelse af varmeregnskab		15.000
Driftsudgifter, i alt, kr.		**1.034.000**

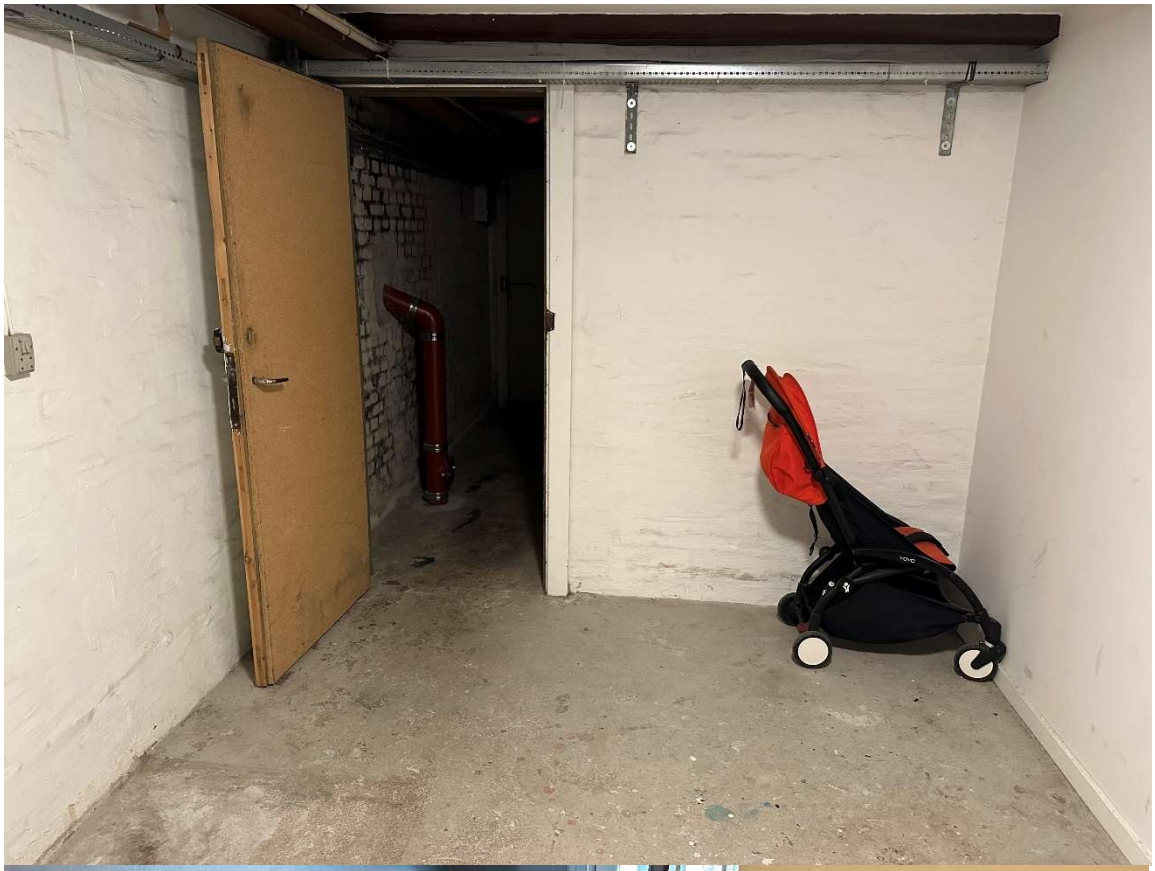
Driftsudgifter til ejendomsadministration og udvendig vedligeholdelse		
Antal boligenheder		58
Ejendomsadministration, kr. pr. bolig		3.000
Administration, i alt, kr.		**174.000**

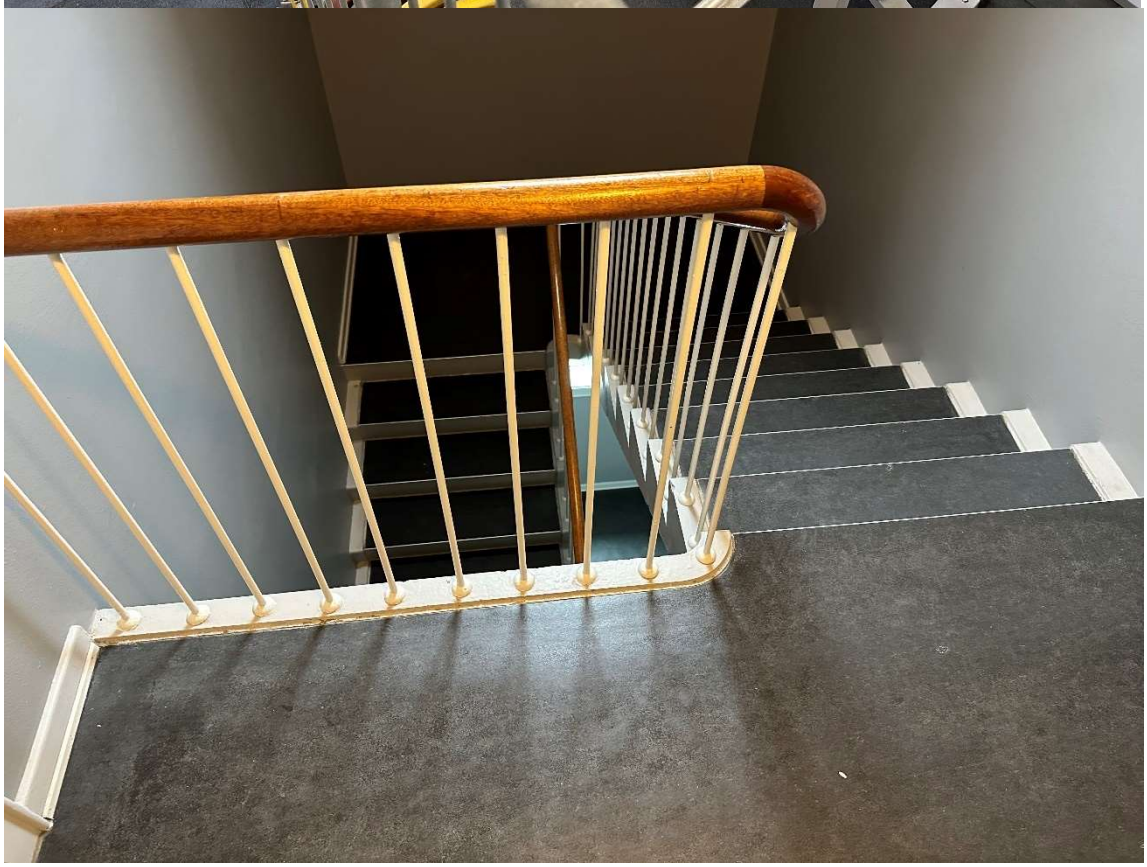
Udvendig vedligeholdelse, beboelse	kr. pr. m²	
Udvendig vedligeholdelsessats, § 119	85	306.544
Udvendig vedligeholdelsessats, § 120	78	281.299
Driftsudgifter, ekskl. kapitalafkast og forbedringer		**1.795.843**

Udregning af kapitalafkast		
Afkastkrav		7%
Ejendommens offentlige værdi ved 15. almindelige vurdering, pr. 1. april 1973	Faktisk	1.800.000
Kapitalafkast		126.000
En tredjedel henlæggelser overført		38.386
Samlet afkast		**164.386**

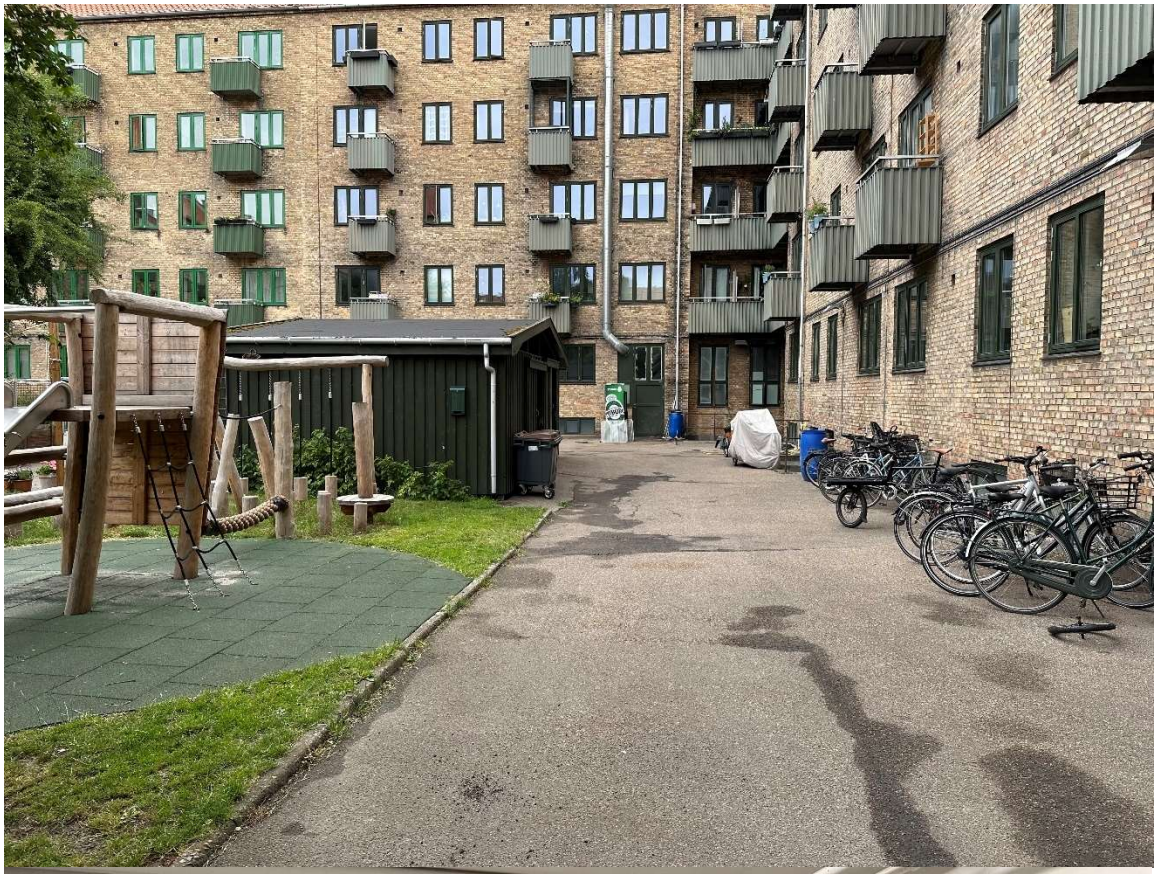
Omkostningsbestemt husleje		
Boligarealets andel		89%
Drift i alt		**1.960.229**
Omkostningsbestemt leje pr m²		544
Forbedringstillæg, pr. m²		131
Omkostningsbestemt leje, kr. pr m²		**675**



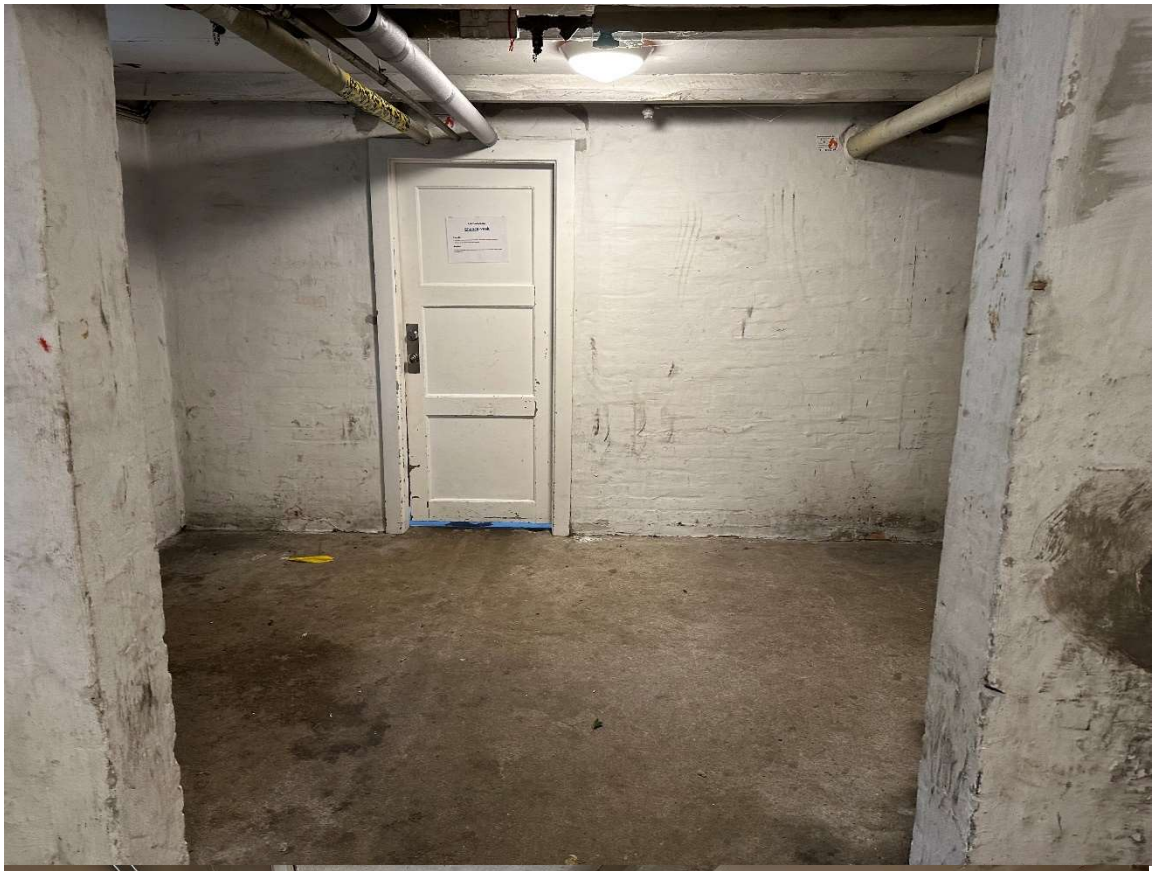




12.



VASKEMASKINE



Neutral