

# VURDERINGSRAPPORT

Boligudlejning

Abrikosvej 1 m.fl. - Andelsboligforeningen Grøndalsvænge  
2400 København NV



# INDHOLD

| BESKRIVELSE           |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| 4                     | Beskrivelse og billeder          |
| VURDERINGSFORRETNING  |                                  |
| 7                     | Ejendommen                       |
| 7                     | Ejerforhold                      |
| 7                     | Rekvirent                        |
| 7                     | Formål                           |
| 7                     | Besigtigelse                     |
| 7                     | Vurderingsrapport                |
| 7                     | Vurderingsmægler                 |
| TEMA / FORUDSÆTNINGER |                                  |
| 8                     | Tema for vurderingen             |
| 8                     | Metodebeskrivelse                |
| 8                     | Markedet                         |
| 8                     | Sammenligningsejendomme          |
| 9                     | Forudsætninger                   |
| VURDERING             |                                  |
| 10                    | Vurderingssum                    |
| 10                    | Konklusion                       |
| FAKTA                 |                                  |
| 12                    | Ejendommen                       |
| 13                    | Offentlig vurdering              |
| 13                    | Tekniske installationer - løsøre |
| 13                    | Forsikring                       |
| 14                    | Energimærke                      |
| 14                    | Offentlige forhold / planer      |
| 14                    | Miljøforhold                     |
| 14                    | Tingbog og servitutter           |
| LEJEFORHOLD           |                                  |
| 15                    | Lejeindtægter                    |
| ØKONOMI               |                                  |
| 16                    | Vurderingssum                    |
| 16                    | Moms                             |
| 16                    | Driftsudgifter                   |
| BILAG / HABILITET     |                                  |
| 17                    | Bilag                            |
| 17                    | Habilitet                        |
| 18                    | Underskrift                      |
| LEJEMÅLSOVERSIGT      |                                  |
| 19                    | Bolig                            |

19 Lejemål i alt

---

KONTAKTINFORMATION

20 Kontaktinformation

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### Bygningsbeskrivelse:

Bebyggelsen består af 389 enheder - villaer / dobbelthuse samt 1 bygning med blandet bolig og erhverv med fælleshus. Ejendommene er opført i tegl, partielt pudset, i 1 plan med udnyttet tagetage. Herudover kælder, vindfang, udestuer, hems, udhuse, garage og carporte, overdækket terrasse og andet, jf. opmåling udarbejdet af Geopartner.

Tagdækning: Tegltag.

### Vedligeholdelsesstand:

Bygningerne fremstår overordnet i god vedligeholdelsesstand.

Bygningerne er indrettede til familieboliger med varierende antal værelser. Dejlige selvstændige haver.

Fællesbygning med kontor, fællesrum og udlejningsboliger.





# VURDERINGSFORRETNING

## Ejendommen

Abrikosvej 1 m.fl. - Andelsboligforeningen Grøndalsvænge, 2400 København NV

## Ejerforhold

Andelsboligforeningen Grøndalsvænge  
v/formand Bjarne Jepsen  
Vindruevej 2A, 2400 København NV

## Rekvirent

Andelsboligforeningen Grøndalsvænge  
v/formand Bjarne Jepsen  
Vindruevej 2A, 2400 København NV  
Mail: formand@groendalsvaenge.dk

## Formål

Vurderingen er afgivet til rekvirenten til brug for ansættelse af værdi af andelskronen.

## Besigtigelse

Besigtigelse er foretaget den 20.01.2020

Tilstede ved besigtigelsen var alene undertegnede. Ejendommen er alene besigtiget udefra.

Ejendommen er mig bekendt fra tidligere vurdering i 2018.

Ifølge det oplyst er der ikke foretaget lejeretlige forbedringer siden seneste vurdering.

## Vurderingsrapport

Vurderingsrapporten er tilsendt rekvirenten, elektronisk.

## Vurderingsmægler

Ejendomsmægler MDE, valuar John Lindgreen  
Tjørnevænget 15, 3520 Farum  
Tlf.: 40252808  
Mail: ravnschoj@post6.tele.dk

# TEMA / FORUDSÆTNING

## Tema for vurderingen

Ejendommens værdi er fastsat i henhold til bestemmelserne i § 5, stk. 2, litra b i lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som udlejningsejendom med 1 ledig lejlighed.

Værdien skal fastsætte ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor.

Vurderingen skal baseres på den juridiske, økonomiske og faktiske situation, der er gældende eller skønnes at være gældende på vurderingstidspunktet.

Følgende forudsætninger er lagt til grund:

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

Ejendommen skal værdiansættes ud fra et forventet økonomisk afkast.

Værdi ansættelsen skal baseres på en DCF-beregning. Skønnes ejendommen aktuelle drift at være stabil, kan værdiansættelsen dog baseres på den afkastbaserede model. Det anvendte forrentningskrav skal underbygges af referencer.

## Metodebeskrivelse

Værdifastsættelsen er fastsat ud fra en kvadratmeterværdi, baseret på udstykning, jf. nedenfor.

## Markedet

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme er igennem de senere år steget markant, dog er omsætningen inden for det seneste halve år reduceret grundet den megen medieomtale om BRL § 5, stk. 2, foranlediget af en stor ejendomshandel på Frederiksberg og den usikkerhed omkring de fremtidige regler for gennemgribende moderniserede lejemål, der derved opstod.

Omsætningen er beskeden inden for de geografiske områder, hvorfor det vil være vanskeligt at udarbejde en troværdig statistik over ejendommenes prisudvikling.

Investorerne skal primært findes blandt ejendomsselskaber, kapitalfonde og private investorer.

Finansieringsmulighederne af ejendommene er forbedret inden for de senere år, men der stilles større krav til selvfinansieringen (egenkapitalen).

.

## Sammenligningsejendomme

Ifølge Realkreditrådets statistik er der handlet villaer / rækkehus / ejerlejligheder i 3. kvartal 2019 i området for en gennemsnitspris på ca. kr. 34.900 pr. kvm.

Ifølge [www.boligsiden.dk](http://www.boligsiden.dk) - handles villaer / rækkehuse 1. - 3. kvartal 2019 i området for fra ca. kr. 26.200 til ca. kr. 48.165 pr. kvm. eller en gennemsnitspris på ca. kr. 38.300.

Vi skal gøre opmærksom på, at værdien af en boligudlejningsejendom ikke kan sammenlignes med værdien ifølge en valuarvurdering, idet der i valuarvurderingen ikke er taget hensyn til individuelle forbedringer udført og bekostet af andelshaveren, jf. ovenfor.

## Forudsætninger

Ved besvarelsen af det opstillede vurderingstema forudsættes:

at rekvirenten ved levering af bilagsmateriale derved har opfyldt sin oplysningspligt, i henhold til sædvane, overfor vurderingsmanden,

at ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet,

at ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige,

at en byggeteknisk gennemgang af ejendommen ikke giver anledning til væsentlige bemærkninger,

at de ved besigtigelsen beroende hvidevarer forbliver på ejendommen, i det omfang de tilhører ejer,

at BBR-meddelelsen tilrettes i overensstemmelse med opmåling foretaget af Geopartner, og at alle bygninger er lovliggjorte,

at der ikke forefindes angreb af svamp, husbukke eller murbier på ejendommen,

at ejendommen er bygningskaskoforsikret, herunder mod angreb af svamp og insekter, uden væsentlige forbehold og at ny ejer vil kunne tegne ny ligelydende forsikring til normal præmie,

at ejendommens fundamenter er bæredygtige,

at ejendommene kan udstykkes i henhold til overordnet plan, som selvstændige boliger, dog med undtagelse af fælleshuset, der ikke kan udstykkes i enkeltboliger / erhverv. da de ikke opfylder ejerlejlighedslovens bestemmelser om opdeling,

at der ikke hos offentlige myndigheder, koncessionerede selskaber eller i grundejerforening er pålagt udgift til vej, vand, kloak, varme m.m.,

at der ikke overtages gæld udenfor købesummen,

at ejendommens servitutter, brugsrettigheder og / eller andre byrder ikke på nogen måde begrænser ejendommens værdi i forbindelse med den fremtidige anvendelse,

at de anførte driftsudgifter anslåede,

at ejendommen kan sælges i overensstemmelse med det anførte,

at der ikke på ejendommen findes miljøforurening af nogen art, i et sådant omfang, at det påvirker værdiansættelsen,

at der ikke er foretaget / vedtaget arbejder, der aktuelt vil berøre ejendommen fysisk og / eller økonomisk,

at der ikke verserer sager og / eller påbud vedrørende ejendommen,

at ejendommens værdi er fastsat ud fra de nugældende markedsvilkår samt kurs- og renteniveau.

# VURDERING

## Vurderingssum

Ejendommens værdi fastsættes til:

Kontantpris kr. 1.280.000.000

## Konklusion

På grundlag af de foreliggende oplysninger, besigtigelse samt diverse beregninger, ansættes ejendommens kontante markedsværdi pr. 31.12.2019, med udgangspunkt i markedet for denne type ejendom, herunder ejendommens udlejningsstatus og i øvrigt som ejendommen er og forefindes, efter vort bedste skøn og overbevisning til, jf. ovenfor.

## Rentabilitet

Ved fastsættelsen af handelsprisen for en udlejningsejendom vil prisen være udtryk for ejendommens rentabilitet udtrykt som lejeindtægten / lejeværdien fratrukket driftsudgifter, herunder for den konkrete ejendom de aktuelle vedligeholdelsesomkostninger, hvorefter restbeløbet forrenter den investerede kapital. Den anførte forretningsprocent kan ikke opfattes som en entydig værdi, der kan sammenlignes med afkastet af en alternativ investering. Den fastsatte forretningsprocent giver bl.a. udtryk for det aktuelle afkast, men heri kan indgå ejendommens muligheder for investering i forbedringer, udstykning med deraf følgende øget afkast. Afkastet vil være forskelligt for bolig og erhvervslejemål.

Den afledte kvm. pris andrager ca. kr. 24.175. Der er her tale om en beregning af værdien, vurderingssummen divideret med de aktuelle bolig- / erhvervsarealer, vægtet, jf. bilag.

Der er ikke taget hensyn til købsomkostninger ved værdifastsættelsen.

## Udstykningsmulighed

Ejendommen er vurderet med udgangspunkt i, at ejendommen kan udstykkes i enkelte parceller samt fælleshuset som udlejningsejendom.

## BBR-arealer

n/a

**Geopartner** har foretaget opmåling af ejendommen og denne opmåling danner baggrund for værdiansættelsen.

## Værdien af 1 ledig lejlighed

Værdien af en ledig lejlighed påvirker i den konkrete vurdering ikke ejendommens samlede værdi, bl.a. grundet ejendommens størrelse, da denne skønnes udelukkende at have investeringsinteresse og ikke et boligelement.

## Vedtægter

Jf. Andelsboligforeningen vedtægter er der vedtaget en fordeling af ejendommens samlede værdi ud fra grundareal og bygningsareal, med en vægtning afhængig af bolig, kælder udestuer og andet.

Værdiansættelse er baseret på anden vægtning, jf. bilag.

Såfremt man ønsker at fastholde grundlaget for værdifordelingen kan man evt. anvende forholdstallene fra den offentlige vurdering pr. 01.10.2018 EV kr. 955.000.000 / GV 525.620.400.

## Lejeforhold

Sædvanligvis fastsættes lejeværdien er sket på basis af reglerne om omkostningsbestemt husleje, idet der udover ejendommens driftsudgifter er indkalkuleret de beløb der skønnet har kunnet medtages som henholdsvis hensættelser til fornyelse og moderniseringer. Endvidere er medtaget afkastet på basis af 15. alm. vurdering (pr. 1.4.1973) samt hensættelser til udvendig vedligeholdelse i henhold til reglerne i BRL §§ 18 og 18 b.

Herudover er lejeværdien for erhvervsarealerne ansat som den, efter vort bedste skøn, opnåelige leje i aktuel stand ved udlejning i dagens marked, på de for sådanne lejemål almindelige gældende vilkår.

I det konkrete tilfælde er værdien fastsat ud fra at ejendommen kan udstykkes i selvstændige parceller samt fælleshuset som udlejningsejendom. Der er derfor ikke foretaget en beregning af lovlig leje i h.t. Boligreguleringsloven.

## Grundlaget for værdiansættelsen

Vægtning af arealer:

Boligareal: 100 %

Erhvervsareal: 40 %

Kælderareal: 25 %

Andre bygninger, udestuer, udhuse, carporte, garage m.m.: 10 %

Jf. bilag.

Skønnet salgspris pr. kvm. kr. 31.000.

Der vil være omkostninger ved udstykning af ejendommen, ligesom værdien vil være forskellig om der er tale om en Andelsboligforening eller en Ejerbolig, bl.a. omkring beslutning om selvstændig finansiering.- dette er skønsmæssigt fastsat til 7,5 % af ejendommens værdi, jf. bilag.

De nuværende andelshavere vil udover andelskronen skulle godtgøres et beløb for forbedringer på ejendommen. Dette beløb er skønsmæssigt fastsat til kr. 4.500 pr. kvm. baseret på det vægtede areal, jf. bilag.

### **Gennemgribende modernisering af lejemål - punktet udgår - da der tages udgangspunkt i værdiansættelse ud fra udstykning af ejendommen i enkelte parceller**

Værdiansættelsen er baseret på, at lejemål der på nuværende tidspunkt ikke er gennemgribende moderniseret (uanset hvem der har afholdt udgifterne til en gennemgribende modernisering) inden for en 10-årig periode bliver gennemgribende moderniseret i h.t. BRL § 5, stk. 2. Udgiften hertil er skønnet til kr. 4.542 pr. kvm. (incl. moms) i 2020 kroner. Det skønnes over den 10-årige periode, at man vil kunne gennemføre denne modernisering på xx % af lejlighederne, idet det skønnes at xx % af lejlighederne allerede i dag (på vurderingstidspunktet) opfylder kravene i h.t BRL § 5, stk. 2 om gennemgribende moderniseret lejemål.

Lejen for at gennemgribende moderniseret lejemål skønnes at være kr. xx pr. kvm. pr. år (2020-kroner).

### **Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 - ikke gældende for denne ejendom.**

Der er p.t. drøftelser på Christiansborg om eventuel ændring af BRL § 5, stk. 2. Der er fremkommet en rapport fra et ekspertudvalg om mulige ændringer i loven.

Boligministeren har blandt andet nævnt følgende mulige ændringer i loven:

Der skal gå op til 10 år, fra en udlejer har erhvervet ejendommen, til udlejer kan hæve huslejen på baggrund af BRL § 5, stk. 2 (7 år har siden været nævnt).

Ifølge BRL § 5, stk. 2 må lejen ikke væsentligt overstige det lejedes værdi - Ordet "væsentligt" foreslås at udgå.

Gældende valuarvurdering fastfrys og kan gælde udover de aktuelle 18 måneder.

Lejestigninger i henhold til BRL § 5, stk. 2 kan først gennemføres når ejendommens energimæssige tilstand er minimum klassificeret C, mod tidligere D.

### **Afhængig af resultatet af lovgivningsarbejdet kan dette medføre ændring i ejendommens værdi.**

#### **Efterspørgsel**

Efterspørgslen efter denne ejendomstype skal efter vor opfattelse primært findes blandt ejendomsselskaber og private investorer, henset til en generel samlet vurdering af ejendommens potentiale. Omsætningen af denne type ejendom er beskednen, på trods af at finansieringsvilkårene er forbedret inden for det seneste år. På denne baggrund er det ikke muligt at fremlægge adskillige sammenligningsejendomme, der er handlet inden for den seneste tid. I den forbindelse skal der gøres opmærksom på, at de konstaterede handelspriser på udlejningsejendomme ikke umiddelbart kan sammenlignes med værdiansættelsen af en andelsboligforenings ejendom, idet der ikke er taget hensyn til særskilt værdifastsættelse af de forbedringer, der er foretaget på ejendommen og hvor udgifterne er afholdt af andelshaverne.

# FAKTA

## Ejendommen

| Matr. nr.                         | Areal                  | heraf vej             |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 853 Utterslev, København          | 11.490 m <sup>2</sup>  |                       |
| 812 Utterslev, København          | 31.550 m <sup>2</sup>  | 740 m <sup>2</sup>    |
| 811 Utterslev, København          | 24.570 m <sup>2</sup>  | 2.300 m <sup>2</sup>  |
| 810 Utterslev, København          | 1.024 m <sup>2</sup>   | 168 m <sup>2</sup>    |
| 809 Utterslev, København          | 12.350 m <sup>2</sup>  | 2.265 m <sup>2</sup>  |
| 568 Utterslev, København          | 17.405 m <sup>2</sup>  | 1.602 m <sup>2</sup>  |
| 567 Utterslev, København          | 32.586 m <sup>2</sup>  | 9.013 m <sup>2</sup>  |
| 534 Utterslev, København          | 1.487 m <sup>2</sup>   |                       |
| 341 Utterslev, København          | 57.174 m <sup>2</sup>  | 20.097 m <sup>2</sup> |
| 307 Utterslev, København          | 1.521 m <sup>2</sup>   | 259 m <sup>2</sup>    |
| 304 Utterslev, København          | 783 m <sup>2</sup>     |                       |
| 300 Utterslev, København          | 8.701 m <sup>2</sup>   | 2.782 m <sup>2</sup>  |
| 303 Utterslev, København          | 9.965 m <sup>2</sup>   | 2.457 m <sup>2</sup>  |
| Areal i alt ifølge Tingbogsattest | 210.606 m <sup>2</sup> | 41.683 m <sup>2</sup> |

## Anvendelse

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Ejendomstype       | Boligudlejning         |
| Anvendelse, aktuel | Boligudlejning, kontor |
| Kommune            | København              |
| Region             | Region Hovedstaden     |
| Zonestatus         | Byzone                 |
| Vejforhold         | Offentlig              |

## Arealfordeling

|                   |                        |                                 |
|-------------------|------------------------|---------------------------------|
| Grundareal        | 210.606 m <sup>2</sup> | heraf vej 41.683 m <sup>2</sup> |
| Bebygget areal    |                        | 27.001 m <sup>2</sup>           |
| Erhvervsareal     |                        | 681 m <sup>2</sup>              |
| Boligareal        |                        | 46.000 m <sup>2</sup>           |
| Etageareal i alt  |                        | 46.681 m <sup>2</sup>           |
| Sekundære arealer |                        | 33.589 m <sup>2</sup>           |

## Brugsret

Brugsret ifølge Tingbogen til: Intet

## Fredning / bevaringsværdi

Der påhviler fredningsstatus på en eller flere bygninger på ejendommen. Der henvises til Bygningsspecifikation, hvor fredning og evt. bevaringsværdi fremgår.

## Udenomsarealer / området

Ejendommens udenomsarealer er udlagt til haveanlæg, veje og legepladser i området.

Ejendommen er beliggende i attraktivt kvarter nær Grøndalsparken og offentlige transportforbindelser, motorvejsnet og S-tog (Fuglebakken – Grøndal S-station).

**Parkeringsforhold** Der er parkering på de enkelte ejendomme samt langs vejen.

Meget smalle veje.

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1 -

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| - opført / ombygget | 1915                  |
| - bebygget areal    | 27.001 m <sup>2</sup> |
| - etageareal        | 46.681 m <sup>2</sup> |
| - sekundært areal   | 33.589 m <sup>2</sup> |
| - antal etager      | 1                     |

### Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig

Beskrivelse

Der er noteret byggesager på ejendommen - grund.

*Enhed*

|                        |            |                           |
|------------------------|------------|---------------------------|
| Beboelse - 389 enheder | Etageareal | 46.000 m <sup>2</sup>     |
|                        |            | <i>Type</i><br>Boligareal |

*Enhed*

|                  |            |                              |
|------------------|------------|------------------------------|
| Erhverv - kontor | Etageareal | 681 m <sup>2</sup>           |
|                  |            | <i>Type</i><br>Erhvervsareal |

*Enhed*

|                                        |            |                                |
|----------------------------------------|------------|--------------------------------|
| Kælder, carporte, garager, udhuse m.m. | Etageareal | 33.263 m <sup>2</sup>          |
|                                        |            | <i>Type</i><br>Sekundært areal |

*Enhed*

|                 |            |                                |
|-----------------|------------|--------------------------------|
| Kælder, erhverv | Etageareal | 326 m <sup>2</sup>             |
|                 |            | <i>Type</i><br>Sekundært areal |

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

**Specifikation, øvrige bemærkninger**

Oplysningerne ifølge BBR er ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold, jf. opmåling udarbejdet af Geopartner.

## Offentlig vurdering

*År 2018*

*Beløb i kr.*

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Ejendomsværdi      | 955.000.000 |
| - heraf grundværdi | 525.620.400 |

Ejendommen er ikke under omvurdering.

## Tekniske installationer - løsøre

**Kloak**

Offentlig

**El, vand og varme**

**El, vand, varme, øvrige bemærkninger**

El leveres af - ikke oplyst - afregning efter måler.

Vand leveres af alment vandforsyningsanlæg - afregning efter måler på ejendomsbasis.

Ejendommene opvarmes med centralvarme ved fjernvarme - afregning efter forbrug.

Tanke:

Jf. BBR.

## Forsikring

*Selskab*

*Policenr.*

|                  |              |
|------------------|--------------|
| CODAN Forsikring | 900 268 0995 |
|------------------|--------------|

**Forsikringsdækning, bemærkninger:**

Forsikringsdækning: Bygningsforsikring, erhvervsforsikring, brand, elskade, storm, anden bygningsbeskadigelse, skjulte rør, svamp, insekt, pludselig skade, bygningsudsmykning, haveanlæg, huslejetab, oprydningsomkostninger, stikledninger, bestyrelsesansvar, husejeransvar, udvidet ejendomsdækning, retshjælp.

Forsikringspræmien er anslået, baseret på budget 2019.

## Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Energimærke

Hillerødgade 117

E

### Øvrige bemærkninger

Senest udarbejdede energimærke er på ejendommen beliggende Hillerødgade 117 - energiklassifikation "E".

## Offentlige forhold / planer

### Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Boligudlejning, kontor

### Anvendelsesmuligheder ifølge offentlige planer

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Ejendommens forhold reguleres af lokalplan nr. 297, 298 og 299 for Københavns Kommune.

### Brandmæssige forhold

Der er på ejendommen foretaget brandsikring i h.t. gældende regler.

## Miljøforhold

### Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jfr. § 1 i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Jf. Danmarks Miljøportal - [www.arealinfo.dk](http://www.arealinfo.dk):

Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til lov om jordforurening.

Der foreligger ingen analyser / rapporter om ejendommens miljøforhold.

(Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1 / 2 i h.t. Lovbekendtgørelse nr. 282 af 22.03.2007 om forurenet jord.

Kortlægning på vidensniveau 1 sker, såfremt der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Kortlægning på vidensniveau 2 sker, såfremt der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan karakter, art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø).

## Tingbog og servitutter

Der henvises til vedlagte tingbogsattester, se vedhæftede.

Det forudsættes, at de anførte dokumenter ikke har et sådant indhold, at værdiansættelsen påvirkes i negativ retning.

Der er ikke foretaget aktgennemgang.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter – n/a

|                  | <i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i> |   |
|------------------|------------------------------------------|---|
| Boliglejemål     | n/a                                      | 0 |
| I alt årlig leje | n/a                                      | 0 |

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

### Tilbudspligt

Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

### Øvrige bemærkninger

Lejeindtægterne er ikke beregnet, idet ejendommen er vurderet med udgangspunkt i udstykning.

# ØKONOMI

## Vurderingssum

Beløb i kr.

|             |               |
|-------------|---------------|
| Kontantpris | 1.280.000.000 |
|-------------|---------------|

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

| Udgift                                  | Specificeret | Beløb i kr. |
|-----------------------------------------|--------------|-------------|
| Ejendomsskatter, år 2020                |              | 16.114.378  |
| Renovation / miljøafgift:               |              |             |
| Renovation                              | 900.000      |             |
| Skorstensfejning                        | 36.000       |             |
| Fejning af røgrør                       | 36.000       |             |
| Rensning af brændeovn                   | 22.000       |             |
| Brandpræventivt tilsyn                  | 40.000       |             |
| Sum                                     |              | 1.034.000   |
| Renholdelse / vicevært:                 |              |             |
| Renholdelse                             | 323.000      |             |
| Saltning/snerydning                     | 135.000      |             |
| Sum                                     |              | 458.000     |
| Hensættelser vedligeholdelse / GI 2020: |              |             |
| Regnskabskonto, BRL § 18                | 3.994.032    |             |
| Bindingskonto, BRL § 18 B               | 3.661.196    |             |
| Sum                                     |              | 7.655.228   |
| Administration:                         |              |             |
| Administration                          | 770.000      |             |
| Regnskab, udarbejdelse                  | 75.000       |             |
| Varmeregnskab                           | 7.000        |             |
| IT, kontor                              | 55.000       |             |
| Honorarer, sociale bidrag               | 220.000      |             |
| Sum                                     |              | 1.127.000   |
| Forsikringspræmier:                     |              |             |
| Præmie årligt - forsikring I            |              | 1.900.000   |
| Rottebekæmpelse                         |              | 27.500      |
| El, vand og varme fælleshus             |              | 70.000      |
| I alt, anslået                          |              | 28.386.106  |

## Øvrige bemærkninger

Driftsudgifterne er anslåede.

Udgift til udvendig vedligeholdelse er baseret på 47.548 kvm. (vægtet areal, excl. kælderarealer) à kr. 84,00 pr. kvm. til BRL § 18 for 2020 samt henlæggelse til BRL § 18 b 47.548 kvm. à kr. 77,00 pr. kvm. for 2020, skøn.

# BILAG / HABILITET

## Bilag

### Modtagne bilag / indhentede oplysninger

Modtagne dokumenter / oplysninger:

Ejendomsskattebillet for 2019

Årsrapport for 2018, budget for 2019.

Oplysning om erhvervsleje.

Indhentede dokumenter / oplysninger:

Tingbogsattester af 02.01.2020.

Ejendomsvurdering pr. 01.10.2018.

BBR-meddelelse af 02.01.2020.

Jordforureningsattest af 02.01.2020.

### Bilag til vurderingsrapporten

Bilag til vurderingsrapport:

Tingbogsattester af 02.01.2020.

BBR-meddelelse af 02.01.2020.

Beregningskemaer.

OMK-budget 2020 (anvendes ikke, grundet vurdering ud fra kvadratmeterværdi på baggrund af udstykning).

## Habilitet

Denne vurdering er foretaget ud fra mit indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

Samtidig erklærer undertegnede ejendomsmægler, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

### Øvrige bemærkninger

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

## Underskrift

Farum, den 22.01.2020

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and a final horizontal stroke.

---

Ejendomsmægler MDE, valuar John Lindgreen

# LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.01.2020

## Bolig

| Nr.   | Lejer        | Adresse            | Areal  | Årlig leje | Leje/m <sup>2</sup> | Ref. drift | Depositum | Forudbet.leje |
|-------|--------------|--------------------|--------|------------|---------------------|------------|-----------|---------------|
| 1     | Andelshavere | Abrikosvej 1 m.fl. | 46.000 | n/a        |                     |            |           |               |
| I alt |              |                    | 46.000 | n/a        |                     |            |           |               |

## Lejemål i alt

| Type          | Areal  | Årlig leje | Ref. drift | Depositum | Forudbet.leje |
|---------------|--------|------------|------------|-----------|---------------|
| Bolig         | 46.000 | n/a        | 0          | 0         | 0             |
| Erhverv       | 0      |            | 0          | 0         | 0             |
| Øvrige        | 0      |            | 0          | 0         | 0             |
| Lejemål i alt | 46.000 | n/a        | 0          | 0         | 0             |

# KONTAKTINFORMATION

---

---

**EJENDOMSMÆGLER**

Ejendomsmægler MDE, valuar John  
Lindgreen  
Tjørnevænget 15  
3520 Farum

**Kontakt**

John Lindgreen  
Ejendomsmægler MDE, valuar