

Ejendomsmægler MDE, valuar John Lindgreen

Tjørnevænget 15, 3520 Farum

Tlf.: 40 25 28 08

ravnshoj@post6.tele.dk

VURDERINGSRAPPORT

Boligudlejning - Andelsboligforening

Abrikosvej 1, m.fl. - Andelsboligforeningen Grøndalsvænge

2400 København NV



INDHOLD

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

22 Erhverv
22 Lejemål i alt

Side KONTAKTINFORMATION

23 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 Martin Thorsen
Vindruevej 2A, 2400 København NV

Rekvirent

Andelsboligforeningen Grøndalsvænge
v/ formand Martin Thorsen
Vindruevej 2A, 2400 København NV

E-mail: Forretningsudvalget Grøndalsvænge –
fu@groendalsvaenge.dk

Formål

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

Besigtigelse

Besigtigelse er foretaget den 17.02., 18.02. og 19.02.2025.

Følgende ejendomme blev besigtiget:

Vindruevej 13
Vindruevej 9
Fordresgårdvej 16
Hillerødgade 172
Hillerødgade 152
Æblevej 34
Mirabellevej 8
Mirabellevej 2
Tyttebærvej 5
Fordresgårdvej 7
Alle 2400 København NV

Tilstede ved besigtigelsen var de enkelte andelshavere / Tina Austad samt undertegnede.

Ejendommen er i øvrigt mig bekendt fra tidligere vurderinger senest i 2024.

Ifølge det oplyste er der ikke af Andelsboligforeningen foretaget lejeretlige forbedringer siden seneste vurdering.

Forinden besigtigelsen er der afholdt møde med bestyrelsen den 23.01.2025, hvor følgende var til stede:

Martin Myssing Thorsen
Tine Lind Austad
Mikael Siemsen
Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen og
Revisor Jørgen Andersen

Det er oplyst, at det er besluttet, at der skal udskiftes tag på foreningshuset, foretaget renovering af foreningens fortove samt kloakker. Der er i værdifastsættelsen taget hensyn hertil. Udgiften er pristalsreguleret og indgår med kr. 18.100.000.

Vurderingsrapport

Vurderingsrapporten er tilsendt rekvirenten, elektronisk.

Vurderingsmægler

Ejendomsmægler MDE, valuar John Lindgreen
Tjørnevænget 15, 3520 Farum
Tlf.: 40252808
Mail: ravnshoj@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 lejbærende 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 lejbærende i h.t. lejelovgivningen.

Ejendommen skal værdiansættes ud fra et forventet økonomisk afkast.

Værdiansættelsen 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 fortsat pæn. Udbuddet har været beskedent og det er relativt få handler, der er gennemført de seneste 12 måneder, da køber og sælger har haft forskellige opfattelser af afkastet på ejendommene. Siden starten på året er såvel den korte som den lange rente faldet noget, således den lange rente i dag (ultimo december 2024) ligger på ca. 3,80 % p.a. Den korte rente ligger på ca. 2,33 % for realkreditlån med 3 års renteintervaller og ca. 2,47 % for realkreditlån med 5 års renteintervaller.

For de ejendomme der har kunnet udstykkes i forbindelse med salg til investorer, har værdien ændret sig positivt, i overensstemmelse med udviklingen i priserne på ejerlejligheder, villaer og rækkehuse. Fra november 2023 til november 2024, er priserne steget gennemsnitlig ca. 9,04 % for ejerlejligheder og 7,29 % for villaer og rækkehuse i Byen København og ejerlejligheder 2400 København NV 15,03% ifølge www.Boligsiden.dk, eller gennemsnitlig byen København 8,22%. Tilsvarende tal for Realkreditrådets statistik for 2400 København NV er -0,16% for villaer og rækkehuse og 10,30% for ejerlejligheder, eller gennemsnitlig 8,22%.

På børsmarkedet er de danske aktier i 2024 - OMXC25 Copenhagen indekset – faldet med 0,24%.

Inflationen, i DK er i november 2024 i forhold til november 2023 steget med ca. 1,6 % (kerneinflationen ca. 1,2 %) og i USA ca. 2,7 % p.a. (november 2023/2024), kerneinflationen til ca. 3,3 %. Centralbankerne er nu begyndt at reducere renten efter inflationen er kommet ned i et kavere niveau og snart ligger på de ønskede ca. 2 %. Markedet forventer yderligere rentenedsættelse i EU og DK, medens der er større usikkerhed i USA om yderligere rentenedsættelser. Usikkerheden her er blandt andet på baggrund af et fortsat stærkt arbejdsmarked og god økonomi og ikke mindst den nyvalgte præsident.

Den lange rente er i DK faldet med ca. 1,37 %-point igennem 2024. Påvirkningen af den lange rente sker typisk fra renteudviklingen i USA. Renten ses på nuværende tidspunkt, ultimo december 2024, kun i mindre omfang at have haft indflydelse på værdien af boligudlejningsejendomme, bl.a. grundet det beskedne udbud og relativ få handler. Der sker dog p.t. en tilpasning af afkastniveauet, køber og sælger er noget uenige i afkastet, men de handler der gennemføres sker på et højere afkastniveau. Man må dog forvente, at afkastprocenten for boligudlejningsejendomme vil stige yderligere.

Grundet den beskedne omsætning inden for de geografiske områder, vil det være vanskeligt at udarbejde en troværdig statistik over ejendommenes prisudvikling. Fremlæggelse af sammenligningsejendomme, solgte ejendomme med og uden karenperiode, vil være vanskelig, idet der statistisk p.t. ikke skelnes imellem disse ejendomme, hvorfor den fremlagte statistik alene omfatter, handler i perioden fra 01.01.2024 og frem til vurderingstidspunktet. Statistikken indeholder prisud-

viklingen i denne periode. Der skal gøres opmærksom på, at de konstaterede handelspriser på udlejningsejendomme ikke umiddelbart kan sammenlignes med værdifastsættelsen af en andelsboligforenings ejendom, idet der ikke er taget hensyn til særskilt værdifastsættelse af de forbedringer, der er foretaget på ejendommen og hvor udgifterne hertil er afholdt af andelshaverne. Denne værdi skal tillægges andelskroneværdien. Samtidig vedhæftes statistik over ejendomme udbudt via erhvervsportalen www.ejendommstovet.dk pr. 16.12.2024 i Region Hovedstad.

Investorerne til boligudlejningsejendomme skal fortsat primært findes blandt ejendomsselskaber, pensionskasser, kapitalfonde og private investorer.

Finansieringsmulighederne af ejendommene er fortsat stramme og der stilles større krav til egenfinansieringen (egenkapitalen).

Sammenligningsejendomme

Ifølge Finans Danmarks statistik er der handlet villaer / rækkehuse og ejerlejligheder i perioden 3. kvartal 2023 til 3. kvartal 2024 i området (2400 København NV) for en gennemsnitskvadratmeterpris på ca. kr. 43.707 og ca. kr. 47.656 pr. kvm.

følge www.boligsiden.dk er der handlet villaer / rækkehuse og ejerlejligheder november 2023 til november 2024 i området (København by) for en gennemsnitskvadratmeterpris på ca. kr. 47.723 og ca. kr. 52.783.

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 det fra Københavns Kommune meddelte påbud, afklares uden omkostninger for Andelsboligforeningen, jf. mail af 12.12.2021 fra foreningen (nedtagelse af carport – pergola uden for byggelinje).

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 lovliggjort,

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

Ejendommen vurderes kontant til kr. 1.640.000.000

Konklusion

På grundlag af de foreliggende oplysninger, besigtigelse samt diverse beregninger, ansættes ejendommens kontante markedsværdi pr. 31.12.2024, med udgangspunkt i markedet for denne type ejendom, herunder ejendommens udlejningsstatus og i øvrigt som ejendommen er og forefindes, efter vores 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 fratrasket 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. Jf. i øvrigt nedenfor.

Den afledte kvm. pris andrager ca. kr. 30.500. 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

Der er noteret byggesager på ejendommen. Siden seneste vurdering i 2024 er der noteret mindre byggerier på ejendommen.

Geopartner har foretaget opmåling af ejendommen. Efter opmålingen er der foretaget mindre byggerier på ejendommen. Efter aftale på mødet med repræsentanter fra foreningens bestyrelse, dennes advokat og revisor aftales det, at det ændrede boligareal og kælderareal på henholdsvis 45.918 kvm. og 21.828 kvm. skulle anvendes ved vurderingen i 2025 og at de hidtidige arealer for så vidt angår de øvrige arealer skulle anvendes uændret og dermed 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.

Værdiansættelsen er baseret på anden vægtning, jf. bilag.

Fra myndighedernes side fastsættes alene grundværdi for ejendommen fremadrettet.

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. Desuden er medtaget afkastet på basis af 15. alm. vurdering (pr. 1.4.1973) samt hensættelser til udvendig vedligeholdelse i henhold til reglerne i LL §§ 119 og 120 – n/a.

Herudover er lejeværdien for erhvervsarealerne ansat som den, efter vores 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. Lejeloven.

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. 40.000.

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 10,0 % 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. 4.590 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. LL § 19, stk. 2. Udgiften hertil er skønnet til kr. 5.168 pr. kvm. (incl. moms) i 2023 kroner. Det skønnes over den 10-årige periode, at man vil kunne gennemføre denne modernisering på 100 % af lejlighederne, idet det skønnes at 0 % af lejlighederne allerede i dag (på vurderingstidspunktet) opfylder kravene i h.t. LL § 19, stk. 2 om gennemgribende moderniseret lejemål.

Lejen for at gennemgribende moderniseret lejemål skønnes at være kr. 5.220 pr. kvm. pr. år (2024 kroner) – n/a.

Lejelovens § 19, stk. 2 - ikke gældende for denne ejendom.

Der skal gå op til 5 år, fra en udlejer har erhvervet ejendommen, til udlejeren kan hæve huslejen på baggrund af LL § 19, stk. 2. Karensperioden bortfalder dog hvis ejendommens energiklasse hæves med mindst 3 niveauer eller der foretages effektive energiforbedringer for mindst kr. 3.448 pr. kvm.

Karensperioden er ikke gældende ved omdannelsen fra andelsboligforening til udlejningsejendom.

Gældende valuarvurdering (udarbejdet før 01.07.2020) kan fastfryses og kan gælde udover de aktuelle 18 måneder. Fastholdelsen gælder tidsubegrænset.

Lejestigninger i henhold til LL § 19, stk. 2 kan først gennemføres når ejendommens energimæssige tilstand er minimum klassificeret C, mod tidligere D, eller at ejendommens energiklasse er løftet mindst 2 niveauer – n/a.

Afkast

Ejendommen er vurderet på baggrund af udstykning i enkelte parceller, herunder erhvervsbygning separat.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Abrikosvej 1, m.fl. - Andelsboligforeningen Grøndalsvænge, 2400 København NV
Kommune	København
Region	Region Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig
Anvendelse	
Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Boligudlejning - Andelsboligforening

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

Der er en difference imellem vejareal ifølge tingbog og offentlig vurdering.

Arealfordeling

Grundareal	210.606 m ²	heraf vej 41.683 m ²
Erhvervsareal		681 m ²
Boligareal, etageareal		45.918 m ²
Etageareal i alt		46.599 m ²
Sekundære arealer		33.602 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge Tingbogen til: Intet

Fredning / bevaringsværdi

Der påhviler bevaringsværdi på en eller flere bygninger på ejendommen. Der henvises til oplysning i BBR.

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).

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

Meget smalle veje.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 -

- opført / ombygget	1915
- bebygget areal	n/a
- etageareal	46.599 m ²

22. februar 2025

- sekundært areal 33.276 m²
 - antal etager 1

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig

Beskrivelse

Der er noteret byggesager på ejendommen.

Enhed

Abrikosvej 1, m.fl. - Andelsboligfor- eningen Grøndalsvænge, 2400 København NV	Etageareal	45.918 m ²
		<i>Type</i> Boligareal
Beboelse - 389 enheder		

Enhed

Abrikosvej 1, m.fl. - Andelsboligfor- eningen Grøndalsvænge, 2400 København NV	Etageareal	681 m ²
		<i>Type</i> Erhvervsareal
Erhverv - kontor		

Enhed

Abrikosvej 1, m.fl. - Andelsboligfor- eningen Grøndalsvænge, 2400 København NV	Etageareal	33.276 m ²
		<i>Type</i> Sekundært areal
Kælder, carporte, garager, udhuse m.m.		

Enhed

Abrikosvej 1, m.fl. - Andelsboligfor- eningen Grøndalsvænge, 2400 København NV	Etageareal	326 m ²
		<i>Type</i> Sekundært areal
Kælder, erhverv		

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Specifikation, øvrige bemærkninger

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

Arealerne, jf. Geopartners opmåling 15.01.2020 er grundlaget for værdifastsættelsen, tilrettet med enkelte nybyggerier og korrigeret for difference.

Eventuelt senere opførte / ændringer af bygninger vil typisk være foretaget af andelshaver og indgår ikke arealerne.

Offentlig vurdering

År 2023 - foreløbig

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	Vurderes ikke
Grundværdi	2.222.647.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Offentlig

Installationer forsyninger

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 på ejendomsbasis.

Tanke:

22. februar 2025

Jf. BBR.

Forsikring

Selskab

Policenr.

Gjensidige Forsikring v/North Risk Forsikringsmægler P/S

4706588

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Forsikringsdækning: Bygningsbrand, anden bygningsskade, svampe- og insektskade, stikledning- og rørskade, glas og sanitet, anden pludselig skade, husejeransvar, huslejetab, lovliggørelse, oprydning, jord, kunstnerisk udsmykning, sædvanligt tilhører til driften, haveanlæg, legeredskaber, lejede affaldscontainere, byggeprojekter, genhusning, låseomstilling, skilte og lysstandere, retshjælp, rengøring/reparation efter dødsfald, vasketøj, løsøre i beboerlokale, bestyrelsesansvar, kriminalitet.

Forsikringscertifikat for kollektiv ulykkes- og arbejdsskadeforsikring, Howden Danmark – Certifikat AU0774.

Forsikringscertifikat for ansvarsprogram, Howden Danmark – Certifikat nr. 1014

Forsikringspræmien er anslået, baseret på budget 2024.

Energimærke

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

Energimærke

Udvalgte ejendomme, se nedenfor

C – D – F

Æblevej 16 – energimærke "D"

Hyldebærvej 10 – energimærke "C"

Hillerødgade 184 – energimærke "D"

Ferskenvej 27 – energimærke "C"

Fordresgårdvej 7 – energimærke "C"

Grøndalsvænge Allé 18 – energimærke "F"

Da vurdering af ejendommen er baseret på udstykning, skønnes ovennævnte forhold ikke i væsentlig grad at påvirke ejendommens værdi, idet man dog skal være opmærksom på den store forskel i energiklassifikationen.

Offentlige forhold / planer

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Boligudlejning - Andelsboligforening

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:

Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til lov om jordforurening, bortset fra Æblevej 21 (matr.nr. 341 Utterslev by, København) – tidligere børneinstitution, der er kortlagt på V2 i h.t. Jordforureningsloven.

Vurderingsmanden har ikke modtaget analyser / rapporter om ejendommens miljøforhold.

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

Kortlægning på vidensniveau 1 sker, 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.

Kortlægning på vidensniveau 2 sker, hvis 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

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

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for udlejede bolig- og erhvervsarealer.

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, jf. ovenfor.

ØKONOMI

Vurderingssum

Beløb i kr.

Kontantpris	1.640.000.000
-------------	---------------

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Ejendomsskatter, år 2025 - anslået		9.068.400
Renovation / miljøafgift:		
Renovation - skøn	1.773.928	
Skorstensfejning		
Fejning af røgrør		
Rensning af brændeovn		
Brandpræventivt tilsyn, i alt	136.000	
Sum		1.909.928
Renholdelse / vicevært:		
Renholdelse		
Saltning/snerydning		
Vicevært		
Sum		800.000
Hensættelser vedligeholdelse / GI 2025:		
Regnskabskonto, LL § 119	4.556.736	
Bindingskonto, LL § 120	4.177.008	
Sum		8.733.744
Administration:		
Administration		
Regnskab, udarbejdelse		
Varmeregnskab		
IT, kontor		
Sum		1.764.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		2.500.000
Rottebekæmpelse		25.000
El, vand og varme fælleshus		31.000
Parkeringsindtægter		-250.000
I alt, anslået		24.582.072

Øvrige bemærkninger

Driftsudgifterne er anslåede.

Udgift til udvendig vedligeholdelse er baseret på 47.466 kvm. (vægtet areal, excl. kælderarealer) à kr. 96,00 pr. kvm. til LL § 119 for 2025 samt henlæggelse til LL § 120 47.466 kvm. á kr. 88,00 pr. kvm. for 2025, skøn.

BILAG / HABILITET

Bilag

Modtagne bilag / indhentede oplysninger

Modtagne dokumenter / oplysninger:

Vedtægter pr. 25.04.2024 for foreningen.

Optrækning af grundskyld og dækningsafgift fort 2024.

Specifikation af affaldsgebyrer 2025.

Forsikringsoplysninger med Gjensidige Forsikring samt Howden Danmark

Årsrapport for 2023, nøgleoplysninger samt referat af ordinær generalforsamling den 25.04.2024 / 10.06.2024 samt ekstraordinær generalforsamling 03.12.2024 i andelsboligforeningen, budget for 2024. Kort forslagsliste – Forlænget GF.

Oplysning om, at de tidligere erhvervslokaler fortsat står tomme, bortset fra udlejning af lokaler til De gule spejdere.

Bygningsregulativ – januar 2017.

Vurderingsregulativ – 28.09.2021.

Regulativ for have og hegn.

Facaderegulativ for Haveboligforeningen Grøndalsvænge.

Energimærker for ejendomme anført foran.

Indhentede dokumenter / oplysninger:

Tingbogsattester af 06.01.2025

Ejendomsskatter 2025 – Grundværdier erhvervsejendomme Vurderingsstyrelsen.

BBR-meddelelser af 06.01.2025.

Jordforureningsattester af 06.01.2025.

Bilag til vurderingsrapporten

Bilag til vurderingsrapport:

Tingbogsattester af 06.01.2025.

BBR-meddelelser af 06.01.2025.

Beregningsskemaer.

OMK-budget 2025 (anvendes ikke, grundet vurdering ud fra kvadratmeterverdi 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 22.02.2025

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

Ejendomsmægler MDE, valuar John Lindgreen
Tjørnevænget 15, 3520 Farum

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.01.2022

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Andelshavere	Abrikosvej 1 m.fl.	45.918	n/a				
I alt			45.918	n/a				

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Fælleshus	Vindruevej 1	681	n/a				
I alt			681	n/a		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	45.918	n/a	0	n/a	n/a
Erhverv	681	n/a	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	46.599	n/a	0	n/a	n/a

KONTAKTINFORMATION

EJENDOMSMÆGLER

Ejendomsmægler MDE, valuar John Lindgreen
Tjørnevænget 15
3520 Farum

Telefon: 40 25 28 08
E-mail: ravnshoj@post6.tele.dk

Kontakt

John Lindgreen
Ejendomsmægler MDE, valuar

Mobil: 40252808
E-mail: ravnshoj@post6.tele.dk