



# Vurderingsrapport

## Valuarvurdering af Andelsboligforeningen Solbjerg



Bellahøjvej 108 – 124 m.fl.  
Privat Andelsboligforening

**Pr. 30. juni 2021**

**Gældende 18 måneder frem til og med 31. december 2022**

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

**På vegne af adkomsthaver / rekvirent:  
Andelsboligforeningen Solbjerg**



RUNGSTEDVEJ 13

**GOTTLIEB+PARTNERS**

DK-2970 HØRSHOLM T: +45 8877 4045

INFO@GOTTLIEBPARTNERS.DK





## Indholdsfortegnelse

## Side

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



## 1. Opdragsgiver

Nærværende rapport er udarbejdet for:

Andelsboligforeningen Solbjerg  
v/Advokatfa. Hupfeld & Hove  
Viemosevej 62  
2610 Rødovre  
CVR: 10 63 11 14

(i det følgende kaldet opdragsgiver)

## 2. Opdragshaver

Vurdering og rapport er udarbejdet af:

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

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

(i det følgende kaldet valuaren)



### 3. Vurderingsresumé

**Kontant markedsværdi fastsat til kr. 255.000.000**  
Svarende til en pris på kr. 21.217 pr. m<sup>2</sup>

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF-model over 15 år, med et exitafkast på 3,60%.

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

### 4. Vurderingstema

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

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



## 5. Formål og forudsætninger

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

### *5.1. Generelle forudsætninger for vurderingstemaet*

Det er en forudsætning for vurderingen, at:

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

### *5.2. Yderligere specifikke forudsætninger for vurderingstemaet*

Herudover er det lagt til grund ved vurderingen, at:

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår.
- Investor kan opkræve leje for en forbedring som Andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen.
- Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen.



## 6. Vurderingsprincip

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

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

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

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

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

Foreningen afsætter i henhold til driftsbudgettet for 2021 - bilag 2 kr. 70 pr. m<sup>2</sup>, svarende til kr. 830.000 for hele ejendommen til reparation og vedligeholdelse og kr. 91 pr. m<sup>2</sup> svarende til kr. 1.100.000 til genopretning af bygningerne. Set i forhold til ejendommens nuværende stand er det vores vurdering, at foreningen afsætter for tilstrækkeligt.



## 7. Merværdien af én ledig lejlighed

Efter normerne og i henhold til retspraksis, jf. TBB.2001.67.V, skal ejendommen vurderes under den forudsætning, at den indeholder én ledig beboelseslejlighed når det vil have en positiv påvirkning på valuarvurderingen. I forhold til foreningens ejendom vurderes det ikke at have en værdi, hvilket begrundes i ejendommens samlede størrelse.

## 8. Beliggenhed

Adresse: Bellahøjvej 108 - 124, 2720 Vanløse, Sandbygårdvej 1 - 19,  
Næsbyholmsvej 1 - 7, Annebergsvej 2 - 8, 2700 Brønshøj

Matr.nr.: 2532 Brønshøj, København

Anvendelse: Privat Andelsboligforening

## 9. Arealer

Matr.nr.	Arealer				
	Grund	Bebygget	Erhverv	Bolig	Kælder
2532	7.670 m <sup>2</sup>	3.313 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	11.928 m <sup>2</sup>	2.828 m <sup>2</sup>
<b>Samlet</b>	<b>7.670 m<sup>2</sup></b>	<b>3.313 m<sup>2</sup></b>	<b>92 m<sup>2</sup></b>	<b>11.928 m<sup>2</sup></b>	<b>2.828 m<sup>2</sup></b>

Der er i forbindelse med vurderingen ikke foretaget opmåling af Ejendommen, de angivne arealer bygger alene på det af ejer udleverede materiale, samt tingbogsattest og BBR-Meddelelse jf. bilag 5 & 6.

## 10. Offentlig vurdering

Adresse og Matr. nr.	Vurderings år	Ejendomsværdi	Grundværdi
<b>Bellahøjvej 108 - 124 m.fl., 2700 Brønshøj</b> Matr.nr. 2532 Brønshøj, København	2019	Kr. 182.000.000	Kr. 23.279.800
<b>Samlet vurdering for ejendommen</b>	<b>2019</b>	<b>kr. 182.000.000</b>	<b>kr. 23.279.800</b>

Der er til ovenstående skema anvendt informationer, der fremgår af tingbogsattest jf. bilag 5.



## 11. Servitutter / deklARATIONER

Der henvises til vedhæftede tingbogsattester af 10. august 2021, bilag 5.

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

## 12. Offentlige forhold og planer

**Kommuneplan:** Ejendommen er omfattet af Københavns Kommuneplan 2020 R19.B.6.56. Der gives tilladelse til en bebyggelsesprocent på 110 og en bygningshøjde på maksimalt 20 m.

**Lokalplan:** Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan.

**Zonestatus:** Byzone.

## 13. Ejendommen

Ejendommen er beliggende i Brønshøj og består af 1 karrerbygning med 27 opgange. Ejendommen er opført i 1928 med facadepartier mod gade der er udført i gule teglsten og en gårdfacade udført i samme sten. Ejendommens tag som er udskiftet til nyt tag med røde teglsten og i samme forbindelse, blev der etableret boliger i tagetagen. Det er vores vurdering at kviste i tag tillige fremtræder i god stand. Ejendommen har fået isat termovinduer, som er blevet malet indenfor de sidste par år og fremtræder i god stand.

Der er i alt 147 beboelseslejligheder i ejendommen fordelt på henholdsvis 2, 3, 4, 5 og 7-værelses boliger, samt en erhvervsandel som anvendes til et møntvaskeri. Alle boliger er indrettet med eget køkken og badeværelse.

En del lejligheder har altaner eller tagterrasser, der ejes af andelshaverne.

Hovedtrapper fremtræder i god stand og er løbende blevet malet. Samtlige lejligheder har fået isat nye hoveddøre til lejlighederne. Disse er både brand og tyverisikret. Indenfor de seneste par år er der opsat nyt dørtelefonanlæg med kamera.

Kælderen er indrettet til kælderrum og der er tillige indrettet varmecentraler med varmtvandsbeholdere. Foreningen har ansat en varmemester på fuld tid til at passe ejendommen. Generelt fremtræder vægge og lofter i god stand og kælderen virker tør.





Foreningen har sin egen gård, som er indrettet til foreningens beboer med stort grønt areal, legepladser, cykelopbevaring og affaldshåndtering i karreen.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme via radiatoranlæg og er tilsluttet det kommunale fjernvarmenet.

Alle boliger med undtagelse af 1 bolig deltager på andelsbasis.

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

**Besigtigelse:** Ejendommen blev besigtiget både udvendigt og indvendigt i 28. juli 2021 sammen med formand for foreningen Flemming Lübbers. 3 lejligheder blev fysisk besigtiget sammen med erhvervslejemålet. Billeder fra besigtigelsen er vedlagt jf. bilag 10.

**Forsikring:** Ejendommens bygninger er forsikret hos Topdanmark kundenummer 6245 63A jf. bilag 7. Forsikringen dækker bl.a.:

- Bygningsbrand
- Elskade
- Stikledninger
- Storm og nedbør
- Kortslutning
- Anden bygningsbeskadigelse
- Insekt og svamp
- Vandskade
- Sanitetsdækning

**Energimærke:** Foreningen har energimærke C, som er udløbet i 2017.

**Udenoms arealer:** Ejendommen har et stort gårdareal, som er omfatter hele karreen. Gårdareal består bl.a. af affaldshåndtering, grønne arealer, legeplads samt cykelparkering.

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

**Der er søgt på følgende matrikel:**

Ejerlavnavn Brønshøj, København  
 Matrikelnummer 2532  
 Region Region Hovedstaden  
 Kommune København Kommune

**Kort**

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



**Forureningsstatus**

**Matrikel status:** udgået før kortlægning.

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

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordfyldninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Kilde: Danmarks Miljøportal

Udviklingspotentiale:

Følgende forhold kan udvikles på ejendommen og tilføre ejendommen merværdi:

- Gennemgribende forbedring af boligerne, hvorefter lejen kan reguleres til det lejedes værdi jf. BRL 5. stk. 2.
- Opsætning af altaner i de lejligheder som endnu ikke har fået opsat altaner

## 14. anbefalinger

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

Vi vil dog opfordre foreningen til at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan, da det er et godt styringsredskab for foreningen i forhold til drift og økonomi. Vedligeholdelsesplanen vil samtidig hjælpe foreningen til at prioritere rækkefølgen af de nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Vi vil anbefale foreningen at få udarbejdet et nyt energimærke, da det gamle er udløbet.

Foreningen kan opsætte altaner til de boliger som endnu ikke har fået opsat altaner, hvilket vil give boligerne en større attraktivitet. Foreningen bør overveje at hensætte til imødegåelse af værdiforringelser af ejendommen samt hensætte til fremtidig vedligeholdelse af Ejendommen.



## 15. Markedskommentar

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

\*) Kilde: Arbejdernes Landsbank – Markedsnyt

\*\*) Kilde: Status på Københavns Kommune 2019

### 15.1. Nøgletal for Lokaløkonomi

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

\*) Kilde: Status Københavns Kommune 2019

\*\*) Kilde: Danmarks Statistik – Q1 2021



## 16. Referenceejendomme

Der er i perioden 1. januar 2019 – 1. marts 2021 handlet 6 ejendomme i Vanløse og København NV, der kan anvendes som reference for ejendommen. Kendetegnet for de ejendomme er, at de er overvejende sammenlignelige med Andelsboligforeningen Solbjergs ejendom. Der hvor de sammenlignelige ejendomme varierer er for krav til forrentningen samt størrelse og såfremt man renser for dette, ender m<sup>2</sup> priserne på niveau med valuarvurderingen for ejendommen.

Vejnavn	Husnummer	Postnummer	By	Samlet Boligareal	Samlet Erhvervsareal	Total Areal	Købesum	Kvm pris	Afkast	Salgsår
Grøndals Parkvej	10	2720	Vanløse	1.290	0	1.290	27.684.023	21.460	4,92%	2020
Frederiksborgvej	220	2400	København NV	858	70	928	25.500.000	27.478	3,88%	2019
Frederikssundsvej	23	2400	København NV	1.388	367	1.755	45.700.000	26.040	3,96%	2021
Ørnevej	73	2400	København NV	950	0	950	22.500.000	23.684	4,51%	2020
Ålekistevej	59	2720	Vanløse	3.957	99	4.056	84.000.000	20.710	5,05%	2019
Ålekistevej	36	2720	Vanløse	1.858	681	2.539	45.000.000	17.724	5,55%	2019
							<b>Gns.</b>	<b>22.849</b>	<b>4,64%</b>	

De ovenfor nævnte ejendomme er handlet til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 22.849 pr. m<sup>2</sup> og de er handlet til et gennemsnitlig afkast på ca. 4,64 % p.a. Det er vores vurdering, at de i bilaget omfattede ejendomme, er tilnærmelsesvis sammenlignelige med Andelsboligforeningen Solbjergs ejendom.

## 17. Kommentarer til driftsindtægter

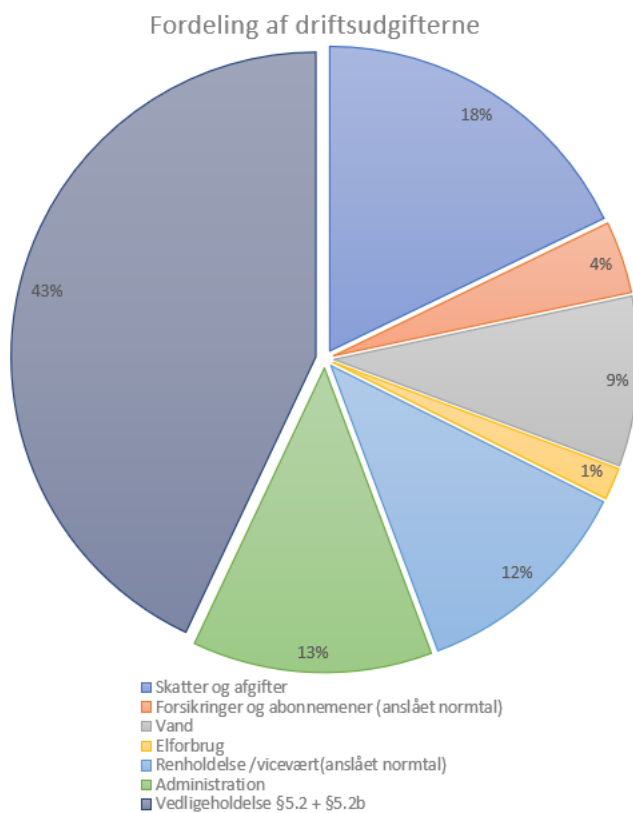
Ejendommens driftsindtægter er anslået til den omkostningsbestemte husleje i henhold til vurderingsrapportens punkt om vurderingsprincip i perioden frem til renovering efter par 5 stk. 2.

Efter renoveringen vil lejen være baseret på princippet det lejedes værdi. Det er vores vurdering, at en husleje efter det lejedes værdi på kr. 1.500 pr. m<sup>2</sup> p.a. efter par. 5 stk. 2 renovering af boliglejemålene er realistisk og markedskonformt.

## 18. Kommentarer til driftsudgifter

Særligt omkring ejendommens driftsudgifter, skal bemærkes at udgifterne til udvendig vedligeholdelse er estimeret til kr. 160 pr. m<sup>2</sup>, hvilket er markedskonformt for en ejendom af denne type, størrelse og alder. Der er budgetteret kr. 850.000 til vedligeholdelsesarbejder i budgettet for 2021, hvilket svarer til kr. 70 pr. m<sup>2</sup>, og kr. 1.100.000 i genopretning af foreningens ejendom, hvilket skønnes i at være tilstrækkeligt i forhold til ejendommens stand og alder.

Ejendommens samlede driftsudgifter ligger på kr. 398 pr. m<sup>2</sup>, hvilket er på niveau med sammenlignelige ejendomme.





## 19. Uafhængighed

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

## 20. Markedsindsigt og erfaring

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

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

## 21. Ansvarsbegrænsninger

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

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

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



## 22. Underskriftspåtegning

Hørsholm, d. 12. august 2021

---

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

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







## 23. Bilagsoversigt

Foreningens årsrapport 2020	Bilag 1
Foreningens budget 2021	Bilag 2
Referat af generalforsamling	Bilag 3
Vedtægter	Bilag 4
Tingbogsattest	Bilag 5
BBR-Meddelelse	Bilag 6
Forsikringspolice	Bilag 7
DCF-model og følsomhedsanalyse	Bilag 8
Skyggebudget	Bilag 9
Billeder fra besigtigelsen	Bilag 10
DEs Standardbestemmelser for erhvervsejendomsmæglerydelser	Bilag 11