

Ryvangen, den 30. november 2016
Sagsnr. 600484

VURDERINGSRAPPORT

over

Andelsboligforeningen Assurandørernes Gård

**Bag Søndermarken 11 - 23,
2000 Frederiksberg**

**Vurdering i henhold til lov om Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber § 5 stk. 2,
litra b – det vil sige opgørelse af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom.**

Vurdering som udlejningsejendom med 79 beboelseslejemål

til kontant Kr. 94.000.000

svarende til kr. 21.315 pr. etagekvadratmeter incl. grund

WIBORG + PARTNERE APS
SCHERFIGSVEJ 1
2100 KØBENHAVN Ø
TLF.: +45 70 22 82 52

WIBORG@WIBORG-PARTNERE.DK
WWW.WIBORG-PARTNERE.DK
CVR. NR. 26 75 66 77
ADM. PARTNER: ERIK WIBORG

gennemgang.

Ejendommen vurderes som den er og med fælles forbedringer på hovedejendommen, der ved drift af ejendommen som en udlejningsejendom vil kunne opnå forbedringsforhøjelse for.

Individuelle forbedringer foretaget og betalt af den enkelte andelshaver hvor andelshaveren kan forlange særskilt betaling for i forbindelse med salg af andelen, og beløbet bør derfor ikke medtages i foreningens regnskab er ikke medtaget i ejendommens markedsværdi.

Vurdering af ejendomme er ikke en "faktuel viden-skab" men et skøn baseret på kombination af undersøgelser, markedskendskab, beregninger og en sammenvejning af en række mere eller mindre konkrete faktorer, der ikke umiddelbart kan opgøres mere præcist. Skøn betyder, at en måling ikke er entydig eller eksakt, men er vurderingsmandens rimelige og velunderbyggede skøn, som en tilnærmet værdi for en ejendom / lejemål som følge af mangel på en præcis målemetode.

Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en rentefod på 1,75 % p.a. Rentefoden på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsf forholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom som den her omhandlede, og dels på baggrund af renten i samfundet ved langsigtede, alternative investeringer, herunder obligationsrenten sammenholdt med den internationale markedsrente hvor USA er toneangivende.

Investorer til boligudlejningsejendomme handler til et lavt afkast, idet man opgør værdien af det potentiale der er i ejendommen, hvilket kan opgøres til et niveau på ca. ½ % som sammenlagt med forrentnings faktoren kan sammenlignes med markedets lange obligationsrente.

Rentemarkedet i såvel Danmark som internationalt har været meget svingende og turbulent på grund af finanskrisen dette har rettet sig i de seneste år, men det kan ikke udelukkes at obligationsrenten vil begynde at stige.

Priserne på ejerlejligheder er siden de toppede, faldet med ca. 5 % i Hovedstadens yderområder.

I øjeblikket er markedet for boligejendomme ved at tilpasse sig de ændrede forhold med få ledige lejligheder, varierende inflation, lav arbejdsløshed, svingende rente og ændringer i købekraften.

For dansk økonomi ser de fleste økonomer adskillige tegn på optimisme for 2017, med fastholdelse af de høje boligpriser. Priserne på lejligheder i de store byer er steget mærkbart i løbet af de seneste år, og det forventes at den gode udvikling også vil fortsætte i 2017 med ganske små stigninger.

Finanskrisens følger har medført en økonomisk stramning hvorved det er blevet vanskeligere at opnå lånefinansiering.

Det der især efterspørges i markedet er familieboliger. Det skyldes, at den yngre generation er pladskrævende og kun ønsker at få børn når der er rum til, at de kan udfolde sig. I det nuværende boligmarked er de 2 og 2½ værelses lejligheder på 55 m² – 75 m² blevet lettere omsættelige, da finanskrisens følger har medført en økonomisk stramning hvorved det er blevet vanskeligere at opnå lånefinansiering.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, afledt af investorernes forventninger til udviklingen i obligationsrenten, inflationen, byggeomkostningerne, skatte- og lejeregler mv., men markedsværdien er fastsat efter vor bedste overbevisning som værende realistiske under de nugældende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Vurderingen er foretaget ud fra vort indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme og i øvrigt efter vort bedste skøn og overbevisning.

3. Forudsætninger

3.1 Ejendommen

Det forudsættes, at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet og at ejendommen ikke er miljøbelastet.

Ejendommen er en del af en større karré. I tilknytning til ejendommen hører der et dejligt haveareal samt legeomuligheder for børnene i karréen.

Vurderingen er jf. gældende landsretsdom foretaget under forudsætning af, at der vil være en disponibel lejlighed i ejendommen til køber. Værdien af 1 ledig lejlighed fremgår af rentabiliteten.

I ejendommen var der pr. 1. januar 1995 mere end seks udlejede lejligheder i ejendommen, og lejeindtægten for ejendommen skal derfor fastsættes ud fra at der er tale om en udlejningsejendom som er omfattet af lejelovgivningens bestemmelser om omkostningsbestemt husleje.

Som anført skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom, hvilket vil sige i udlejet stand.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje skal derfor iagttages – og vi har i den forbindelse forsøgt at konstruere den omkostningsbestemte leje, der skønnes at være gældende, såfremt ejendommen i dag havde status som udlejningsejendom.

Det skal bemærkes, at den anslåede leje udelukkende skal ses som en indikation for den omkostningsbestemte leje i ejendommen, herunder at en ændring i denne leje ikke nødvendigvis vil medføre en ændring i markedsværdien for ejendommen.

Med baggrund i oplyste driftsudgifter, herunder erfaringsgrundlag for tilsvarende ejendomme samt anslåede forbedringsforhøjelser efter 15. almindelige vurdering pr. 01.04.1973, har vi anslået den omkostningsbestemte husleje.

Det skal bemærkes at lejen for gennemgribende moderniserede lejemål kan fastsættes efter bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5 stk. 2 og for ny etablerede lejligheder i f. eks. tagetagen kan lejens størrelse fastsættes som markedisleje.

Det forudsættes ligeledes:

at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklARATIONER mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er

oplyst.

at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen.

at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig.

at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet.

at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses eller forbedringsarbejder, udover de allerede skønnede.

at der ved ejerskifte kan tegnes en sædvanlig bygningsforsikring incl. svamp og insekt dækning til en normal præmie.

at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet.

3.2 Økonomi

Ejendommen skal i enhver henseende være gældfri, således at eventuelle lån og gæld til vand, vej og kloak, fællesudgifter m.v. i forbindelse med et salg af ejendommen enten indfries af sælger eller overtages af køber - alt afhængig af salgsvilkårene i øvrigt. Ejendommen forudsættes solgt på kontantbasis. Det forudsættes, at depositum og indestående på vedligeholdelseskonti medtages over refusionsopgørelsen i forbindelse med et salg af ejendommen som fuldt udlejet boligudlejningsejendom.

3.3 Referenceejendomme

Markedet for salg af investeringsejendomme, har været på lavt blus i flere år, dette har ændret sig i 2015 hvor der på ny har været et øget antal handler i det "fri marked mellem uafhængige parter, der handler uden nogen form for tvang".

I december 2014 er der solgt en boligudlejningsejendom på Folkvarsvej, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 18.587.

I februar 2015 er der solgt en boligudlejningsejendom på Langelandsvej, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 23.340.

Der er i december 2015 solgt en boligudlejningsejendom på Vodroffsvej med butik i gadeplan til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 22.579.

Pr. 1. december 2015 er der solgt en boligudlejningsejendom med kældererhverv på H.C. Ørsteds Vej, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 20.210.

Der er ligeledes i december 2015 solgt en boligudlejningsejendom med erhverv i gadeplan på Nordre Fasanvej, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 18.666.

Der er ligeledes i april 2016 solgt en ren boligudlejningsejendom på Steenwinkelsvej, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 23.214.

4. Beliggenhed

4.1	Matr. nr.:	1 BG Frederiksberg
4.2	Ejendomsnr.:	007256 i kommune 147 (Frederiksberg)
4.3	Postadresse:	Bag Søndermarken 13 - 23, 2000 Frederiksberg
4.4	Kommune:	Frederiksberg
4.5	Region:	Hovedstaden

5. Den almindelige offentlige vurdering

Vurdering pr. 1. oktober 2015

Offentlig vurdering	kr.	79.000.000
heraf grundværdi	kr.	12.582.100

6. Kontantvurdering

Kontantpris	:	kr.	94.000.000
Skriver kroner	:	Nitifiremillioner 00/100	

7. Anvendelse

7.1 Nuværende:

Andelsboligforening med i alt 79 beboelseslejemål. Opgangsdøre er forsynet med porttelefonanlæg. De lejligheder der bebos af andelshavere, skal ved et evt. salg af ejendommen tilbydes fortsat brugsret som lejere. Det forudsættes, at lejemålene med de tidligere andelshavere betragtes som et nyetableret lejeforhold, hvilket bl.a. betyder, at de tidligere andelshavere kan afkræves depositum, og at lejelovens alm. bestemmelser kommer til anvendelse.

Lejlighedsstørrelserne varierer fra ca. 41 m² og op til 78 m².

7.2 Ejendommen:

Der skønnes ikke at være udvidelsesmuligheder på ejendommen.

7.3 Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 3 i SAVE registeret (bygninger med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags, jf. Kulturarvstyrelsen).

8. Arealforhold

Grundareal i alt heraf vej	2.607 m ² 0 m ²	ifølge tingbogsattest
Bebygget areal	882 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 09.11.2016
Samlet bygningsareal	4.410 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 09.11.2016
Boligareal	4.410 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 09.11.2016
Kælderareal	882 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 09.11.2016
Udhus	13 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 09.11.2016

Der er ikke foretaget kontrolopmåling.

Af BBR-meddelelsen fremgår det at der er en verserende byggesag på ejendommen.

I henhold til byggelovgivningen kræves i dag ikke en tilladelse fra byggemyndighederne for at fjerne indvendige vægge i en beboelseslejlighed, der er mindre end 150 m², under forudsætning af, at der er tale om ikke bærende vægge.

Såfremt der i en lejlighed fjernes ikke bærende vægge og antallet af beboelsesrum dermed ændres i forhold til det, der er registreret i BBR-registeret, påhviler det ejeren / administrator at indberette det korrekte antal rum til kommunens BBR-register.

9. Generel beskrivelse

9.1 Opførelsesår:

1940 ifølge BBR-meddelelse af 09.11.2016..

9.2 Generel beskrivelse:

Ejendommen er en særdeles velbeliggende i Frederiksberg Kommune lige overfor Søndermarken og tæt ved den centrale del af Valby, som er et meget spændende etageboligområde med butikker i gadeplan og beboelseslejligheder i de øvrige etager. Der er gode indkøbsmuligheder med mange nærbutikker og en god infrastruktur med busforbindelser og der er gå afstand til Valby S-station. Der er fra ejendommen ikke langt til det grønne område Frederiksberg Have. Ejendommen er beliggende i grænsen som skiller Frederiksberg og København kommune. Valby er blevet et særdeles eftertragtet boligområde. Tingstedet og Spinderiet med butikcenter, kontorer og boliger har været medvirkende til at højne hele området.

Der er tale om 2 bygninger som er opført i 5 etager excl. tagetage og kælder. Der er elevator. Ejendommen er opført i røde mursten og med indgangsportaler i gotisk stil. Taget er belagt med sortbrune tegl på de skrå flader afsluttet med tagpap på den flade del.

Lejlighederne beliggende fra 1. – 4. sal har altaner. Der er lagt ny epoxy belægning på alle altanerne.

I trappeopgangen er der nedstyrtningskakker for husholdningsaffald.

Der er kun hovedtrapper i ejendommen. Trapperne har linoleumsbelægning.

Opgangene fremstår i en rigtig pæn stand med pudse-
de og malede vægge.

På loftet er der træ pulterrum.

Ved opgangsdøre er der dørtelefon.

I kælderen er der LED-belysning.

Der er cykelparkering i kælderen.

I opgangsreposeme og kældre er der etableret auto-
matisk lystænding.

Ejendommen opvarmes fra fjernvarmeanlæg.

Alle lejligheder har toilet og bad.

Samtlige vinduer i ejendommen er med termoruder.

Ejendommen har 200 Mbit fibernet fra Fiberby.

I kældrene er der 2 fælles beboervaskerier med hver 2
vaskemaskiner.

Der er foretaget indvendig besigtigelse af trapper, kæld-
re, varmecentralen samt udenomsarealerne.

Vi har foretaget indvendig besigtigelse af lejlighederne
Bag Søndermarken 19 4 mf, 21 2 tv, 23 3 th og 23 4
th.

Ejendommen fremtræder generelt i en god og vel vedli-
geholdt stand.

Vi skønner at det beløb der i rentabiliteten er afsat til
almindelig udvendig vedligeholdelse er tilstrækkeligt til
at holde ejendommen i en god vedligeholdelsesstand.

*I henhold til bestemmelserne i Lov om brandsikring af
etageboligbygninger gælder følgende forskrifter:*

*Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer
(brandveje), trapper med tilhørende forrum og gange
samt adgang hertil må ikke indrettes eller benyttes til
andre formål end adgang eller tilkørsel.
Arealerne, trapperne og gangene med videre skal
stedse holdes ryddelige.*

De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler og barnevogne mm. eller til oplagring af varer og affald mm., der kan befordre en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand.

Øvrige fællesrum, der ikke holdes aflåst, skal holdes ryddelige på tilsvarende måde.

Pulter- og lagerrum, der hører til de enkelte bolig- og erhvervsenheder, skal holdes forsvarligt aflåst. Ejeren skal sørge for, at sådanne rum tømmes ved beboerskifte.

Ejeren skal ved opslag eller lignende gøre beboere bekendte med ordensforskrifternes sigte og indhold.

Overtrædelse af et påbud er strafbart efter § 30 stk. 1 litra c i byggeloven (lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. Juni 1998).

Sikkerhedsstyrelsen kræver, at der er opsat HFI-relæ eller HPFI-relæ i samtlige boliger senest 1. Juli 2008.

Nederst i de 2 hovedtrappeopgange er der etableret postkasseanlæg, der opfylder bestemmelserne i postloven.

9.3 Oplysning om vejnavne:

Bag Søndermarken blev navngivet i 1937 efter beliggenheden ved sydvestskellet af Søndermarken. Vejen danner grænse mellem Københavns og Frederiksberg kommune, og set fra Frederiksberg ligger vejen på den anden side af (dvs. bag) Søndermarken. I slutningen af 1800-tallet brugtes navnet om et stykke af Søndre Fasanvej sydpå fra Roskildevej, på det tidspunkt en privat adgangsvej til et gartneri.

10. Offentlige forhold og planer

10.1 Zonestatus :

Byzone

10.2 Offentlige forhold :

Vi har ikke undersøgt ejendommen for eventuel forurening eller forureningsproblematik. Vi har efter aftale ikke indsendt "Forespørgsel om ejendomsoplysninger" til Frederiksberg kommune og forespurgt om kommunens planer vedrørende eventuelle frem-

tidige anlægsarbejder, der kan berøre ejendommen fysisk og økonomisk. Vi har efter aftale ikke forespurgt hvorvidt ejendommen er kortlagt som forurenede i henhold til Lov om forurenede jord. Vi forudsætter at en besvarelse ikke giver anledning til bemærkninger.

Vi har ikke foretaget en undersøgelse af jordbundens bæreevne eller beskaffenhed og det forudsættes, at der ikke opstår eventuelle problemer i relation hertil.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede 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.

10.3 Offentlige planer :

Ejendommen er omfattet af rammebestemmelserne i Frederiksberg Kommuneplan

10.4 Brandmæssige forhold :

Ejendommen forudsættes brandsikret i henhold til gældende regler.

10.5 Energimærke og energiplan :

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i "Lov om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger" – og dermed omfattet af lovpligtigt tilsyn ved salg.

Der henvises til bestemmelserne i lovbekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger.

Fristen for udlevering af energimærkning ved salg af en andelsbolig i en andelsboligforening er trådt i kraft 1. Juli 2009.

Der er 29.06.2010 udarbejdet Energimærke for ejendommen. Af energimærket fremgår det at ejendommen har opnået energimærke E.

Energimærkets gyldighed er forlænget til 28.06.2017 jf. bekendtgørelse fra Energistyrelsen af 27. Maj 2011 hvoraf fremgår at energimærker udarbejdet i perioden 1. september 2006 til den 31. januar 2011 er gyldige i 7 år.

11. Nyttige oplysninger

11.1 Hold fugten væk :

Daglig udluftning med gennemtræk på 2 x 15 minutter hver dag.

Undgå at tørre tøj inden døre.

Fjern fugten – husk at bruge emhætten ved madlavning og aftør vægge og gulv efter badet.

Hold øje med tegn på fugt, mug og skimmelsvampe – ses ofte som mørke pletter på vægge og i vinduernes nederste kanter.

11.2 Undgå skimmelsvamp :

Gå boligen efter for at finde årsagen til skimmel. Fungerer emhættens udsugning som den skal. Er der utætheder eller vandskader i lejligheden. Husker I at lufte ud og holde fugten væk.

Hvis der er begyndende skimmelsvamp så rens fladen med et desinficerende rengøringsmiddel som Rodalon som findes både til indendørs og udendørs anvendelse. Lad det sidde i en ½ times tid, før det vaskes af.

12. Servitutter/Deklarationer

Ejendommen er i henhold til tingbogsattest af 09.11.2016 ikke behæftet med servitutter der skønnes at have negativ indflydelse på ejendommens værdi.

Under henvisning til ejendommens blad i tingbogen, er de på ejendommen tinglyste indestående lån ikke beregnet til hverken restværdi eller kontantværdi.

Efter det oplyste findes der ingen utinglyste byrder og rettigheder.

13. Forsikringsforhold

Forsikringsforhold:

Alm. Brand Forsikring, Police nr. 081 163 332
Bygningsforsikring incl. bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse med insekt- og svampforsikring, stikledning og rørskade, husejeransvar, restværdi og

bestyrelsesansvar.

Der henvises endvidere til evt. undtagelsesbestemmelser i forsikringsbetingelserne.

14. Øvrige oplysninger

14.1 Momsreguleringsforpligtelse :

Bestyrelsen oplyser at ejendommen, er delvist momsregistreret.

14.2 Bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond :

Satserne for 2016 jf. Grundejernes Investeringsfond til udvendig vedligeholdelse jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18 B skal der afsættes kr. 207,00 pr. etage m² for boliglejemålene.

Til indvendig vedligeholdelse jf. Lejelovens § 22 skal der afsættes kr. 45,00 pr. etage m².

15. Dokumentation

Til brug for vurderingen har vi modtaget, rekvireret og gennemgået følgende dokumenter:

- Frederiksberg Kommuneplan
- Regional udviklingsplan, region Hovedstaden
- SAVE-registrering
- Tingbogsattest af 09.11.2016
- Ejendomsskattebillet 2016
- Årsregninger vand 01.06.2015 – 31.05.2016
- Årsregning el 30.05.2015 – 31.05.2016
- Årsregning fjernvarme 01.06.2015 – 31.05.2016
- Forside varmeregnskab 01.06.2015 – 31.05.2016
- Ejendomsvurdering pr. 01.10.2015
- BBR-meddelelse af 09.11.2016
- Satser, Grundejernes Investeringsfond 2016
- Forsikringspolice Alm. Brand af 05.03.2013
- Opkrævning forsikringspræmie af 11.11.2015
- Årsrapport 01.10.2014 – 30.09.2015
- Budget 01.10.2015 – 30.09.2016
- Råbalance for perioden 01.10.2015 – 30.09.2016
- Restgældsoplysninger pr. 30.09.2016
- Varsling af lejeforhøjelse Irma af 23.11.2015
- Beboerliste af 10.11.2016

- Referat ordinær generalforsamling 22.02.2016
- Vedtægter med ændringer af 08.03.2016
- Energimærke af 29.06.2010

16. Underskrift

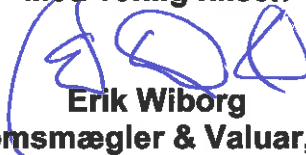
Vurderingen er udtryk for vore kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig, hvorfor der tages forbehold for at myndigheder og andre kan foretage en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen end den af os foretagne. Opmærksomheden henledes på, at vi ikke er ansvarlige for tab mv. som skyldes at myndigheder eller andre ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Undertegnede vurderingsmand erklærer herved, ikke at have personlig eller forretningsmæssig interesse i vurderingens udfald, og at jeg hermed opfylder bestemmelserne i retsplejelovens § 197.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i tre eksemplarer, hvoraf 2 eksemplarer er fremsendt til administrator og 1 eksemplar beror på vort kontor. Rapporten er som pdf. fil fremsendt til bestyrelsen og administrator tilligemed tingbogsattest af 09.11.2016.

Med venlig hilsen



Erik Wiborg
Ejendomsmægler & Valuar, M.D.E.

Vurderingsrapporten må kopieres og omdeles til andelshaverne i ejendommen, men må i øvrigt ikke uden Wiborg + Partnere ApS' skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvi-
renten til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

17. Bilag

Bilag nr. 1
Bilag nr. 2

Rentabilitet
Fotos

Rentabilitetsanalyse

Sagsnr : 600484
 Adresse : Assurandørernes Gård
 Bag Søndermarken 13-23
 2000 Frederiksberg

Offentlig ejendomsværdi : 79.000.000
 Offentlig grundværdi : 12.582.100

Ejendomsvurdering 2015 pr. 1. oktober 2015

W+P 30-11-2016

Grundareal 2.607 m² heraf Vej0 m²

Matr. Nr. 1 BG Frederiksberg

LEJEBEREGNING :

	m ²		kr. / m ²	Total
79 Lejemål, beboelse incl. forbedringer	4.410	x	695,00 = kr.	3.064.950
		x	= kr.	
Modernisering		x	= kr.	260.000
Kælderleje		x	= kr.	41.000

Ialt 4.410 m² kr. 3.365.950

Gennemsnit leje pr. kvm kr. 763

Vurderingspris pr. etagekvm (incl. grundareal) kr. 21.088

Markedspris pr. etagekvm (incl. grundareal) kr. 21.315

IALT LEJEINDTÆGT kr. 3.365.950

DRIFTSUDGIFTER :

* anslået

Ejendomsskatter 2016 (Grundskyld)				kr.	258.302
Rottebekæmpelsesgebyr				kr.	1.161
Dagrenovation- & Affaldsgebyr				kr.	111.104
Vand / Vandafledning / Måler / Statsafg. 3.059 m ³ a kr. 31,18				kr.	95.380
Electricitet				kr.	48.289
Forsikring				kr.	44.455
Elevatortilsyn			*	kr.	31.000
Vicevært / renholdelse mm.			*	kr.	310.000
Administration/Revision			*	kr.	260.000
Løbende udvendig vedligeholdelse	kr 80	x	4.410 m ²	kr.	352.800
Løbende indvendig vedligeholdelse	kr 45	x	4.410 m ²	kr.	198.450
Varmeregnskab			*	kr.	27.000

IALT DRIFTSUDGIFTER kr. 1.737.940

OVERSKUD EJENDOM kr. 1.628.010

Vurderingssum

Sagsnr: 600484
 Adresse: Assurandørernes Gård
 2000 Frederiksberg

Vurderingssum ved varierende rentefod

W+P

30-11-2016

Vurderingssum ved	1,15%	rentefod	=	kr 141.566.047
Vurderingssum ved	1,20%	rentefod	=	kr 135.667.462
Vurderingssum ved	1,25%	rentefod	=	kr 130.240.763
Vurderingssum ved	1,30%	rentefod	=	kr 125.231.503
Vurderingssum ved	1,35%	rentefod	=	kr 120.593.299
Vurderingssum ved	1,40%	rentefod	=	kr 116.286.396
Vurderingssum ved	1,45%	rentefod	=	kr 112.276.520
Vurderingssum ved	1,50%	rentefod	=	kr 108.533.969
Vurderingssum ved	1,55%	rentefod	=	kr 105.032.874
Vurderingssum ved	1,60%	rentefod	=	kr 101.750.596
Vurderingssum ved	1,65%	rentefod	=	kr 98.667.245
Vurderingssum ved	1,70%	rentefod	=	kr 95.765.267
Vurderingssum ved	1,75%	rentefod	=	kr 93.029.117
Vurderingssum ved	1,80%	rentefod	=	kr 90.444.974
Vurderingssum ved	1,85%	rentefod	=	kr 88.000.516
Vurderingssum ved	1,90%	rentefod	=	kr 85.684.713
Vurderingssum ved	1,95%	rentefod	=	kr 83.487.669
Vurderingssum ved	2,00%	rentefod	=	kr 81.400.477
Vurderingssum ved	2,05%	rentefod	=	kr 79.415.100
Vurderingssum ved	2,10%	rentefod	=	kr 77.524.264
Vurderingssum ved	2,15%	rentefod	=	kr 75.721.374
Vurderingssum ved	2,20%	rentefod	=	kr 74.000.434
Vurderingssum ved	2,25%	rentefod	=	kr 72.355.980
Vurderingssum ved	2,30%	rentefod	=	kr 70.783.023
VURDERINGSSUM				1,75% = kr 93.029.117

Kontant salgspris Kr. 93.000.000

Værdien af 1 ledig lejlighed Kr. 1.000.000

Kr. 94.000.000

1,73%







