

Ryvangen, den 16. november 2017  
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. 96.500.000**

**svarende til kr. 21.882 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



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 videnskab" men et skøn baseret på kombination af undersøgelser, markedskendskab, beregninger og en sammenvæjning 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 markedrente 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.

I øjeblikket tilpasser markedet for boligejendomme sig de ændrede forhold med få ledige lejligheder, varierende inflation, lav arbejdsløshed, lav rente og

ændringer i købekraften.

For dansk økonomi vedkommende ser det ud til at briternes beslutning om at forlade det europæiske fællesskab vil resultere i en lidt lavere vækst end det var forventet. Dog mener økonomer fortsat, at der er adskillige tegn på optimisme for 2018. Det forventes at boligprisernes relativt høje niveau kan fastholdes, ligesom det er opfattelsen at faldet i ledigheden vil fortsætte i 2017. Priserne på lejligheder i de store byer er steget mærkbart i løbet af de seneste år. Det forventes at der sker en stabilisering og at priserne kun vil stige beskedent i 2017-2018.

Finanskrisens boligboble hæmmer fortsat dansk økonomi og dens følger medførte en økonomisk stramning hvorved det blev vanskeligere at opnå lånefinansiering.

I markedet efterspørges såvel de mindre boliger og de noget større familieboliger. Den yngre generation er pladskrævende og ønsker plads til børn så der er rum til, at de kan udfolde sig. De fleste lejligheder er dagens marked blevet nemt omsættelige.

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 består af 2 fritliggende blokke. I tilknytning til bebyggelsen 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 markedsleje.

Det forudsættes ligeledes:

at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklara-tioner 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 ejen-

dommen.

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 refusionsopførelsen 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 2015-17 hvor der på ny har været et øget antal handler i det "fri marked mellem uafhængige parter, der handler uden nogen form for tvang".

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 etagekvadratme-

terpris 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.

Der er i maj 2017 er der solgt en bolig- og erhvervs-ejendom på Godthåbsvej, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 19.860.

#### 4. Beliggenhed

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

#### 5. Den almindelige offentlige vurdering

##### Vurdering pr. 1. oktober 2016

<b>Offentlig vurdering</b>	<b>kr.</b>	<b>79.000.000</b>
<b>heraf grundværdi</b>	<b>kr.</b>	<b>12.582.100</b>

#### 6. Kontantvurdering

<b>Kontantpris</b>	<b>:</b>	<b>kr.</b>	<b>96.500.000</b>
<b>Skriver kroner</b>	<b>:</b>	<b>Nitiseksmillionerfemhundredetusinde 00/100</b>	

## 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 m<sup>2</sup> og op til 78 m<sup>2</sup>.

### 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

<b>Grundareal i alt heraf vej</b>	2.607 m <sup>2</sup> 0 m <sup>2</sup>	ifølge tingbogsattest
<b>Bebygget areal</b>	882 m <sup>2</sup>	ifølge BBR-meddelelse af 26.10.2017
<b>Samlet bygningsareal</b>	4.410 m <sup>2</sup>	ifølge BBR-meddelelse af 26.10.2017
<b>Boligareal</b>	4.410 m <sup>2</sup>	ifølge BBR-meddelelse af 26.10.2017
<b>Kælderareal</b>	882 m <sup>2</sup>	ifølge BBR-meddelelse af 26.10.2017
<b>Udhus</b>	13 m <sup>2</sup>	ifølge BBR-meddelelse af 26.10.2017

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 m<sup>2</sup>, under forudsætning af, at der er tale om ikke bærende vægge.



Ændringen i bygningsreglementet pr. 1. januar 2013 betyder, at der ikke længere skal søges tilladelse til nedsænkning af lofter, blænding af døre og nedrivning af lette vægge, de nye regler gælder selv om arbejderne er udført før 1. januar 2013. 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 26.10.2017.

**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.

I perioden 2017-2018 udføres en reovering af faldstammer og stigestrengene i bygningerne til et samlet beløb på ca. 8 mill. Kr.

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 pudsede 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 opgangsreposerne og kældre er der etableret automatisk 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 tidligere foretaget indvendig besigtigelse af lejlighederne Bag Søndermarken 19 4 mf, 21 2 tv og 23 3 th.

Vi har foretaget besigtigelse af trapper, elevatorer, kældre, varmecentralen samt udenomsarealerne.

Vi har foretaget indvendig besigtigelse af lejlighederne Bag Søndermarken 13 st tv, 13 4 tv, 15 st tv, 15 2 th og 23 4 th.

Ejendommen fremtræder generelt i en god og vel vedligeholdt stand. Ejendommens tag skønnes at have en restlevetid på en halv snes år.

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 ejendoms-

oplysninger" til Frederiksberg kommune og forespurgt om kommunens planer vedrørende eventuelle fremtidige 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 07.07.2017 udarbejdet Energimærke for ejendommen. Af energimærket fremgår det at ejendommen har opnået energimærke D.*

*Energimærkets er gyldigt i 10 år til 07.07.2027.*

## 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 26.10. 2017 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. undtagelsesbestem-*

*melser 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 m<sup>2</sup> for boliglejemålene.

Til indvendig vedligeholdelse jf. Lejelovens § 22 skal der afsættes kr. 45,00 pr. etage m<sup>2</sup>.

## 15. Dokumentation

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

- Frederiksberg Kommuneplan
- Regional udviklingsplan, region Hovedstaden
- SAVE-registrering
- Tingbogsattest af 26.10.2017
- Ejendomsskattebillet 2017
- Årsregninger vand 01.06.2016 – 31.05.2017
- Årsregning el 01.06.2016 – 07.06.2017
- Årsregning fjernvarme 01.06.2016 – 31.05.2017
- Forside varmeregnskab 01.06.2016 – 31.05.2017
- Ejendomsvurdering pr. 01.10.2016
- BBR-meddelelse af 26.10.2017
- Satser, Grundejernes Investeringsfond 2016
- Forsikringspolice Alm. Brand af 29.05.2017
- Opkrævning forsikringspræmie af 10.11.2016
- Årsrapport 01.10.2015 – 30.09.2016
- Budget 01.10.2016 – 30.09.2017
- Råbalance for perioden 01.10.2016 – 30.09.2017
- Restgældsoplysninger pr. 30.11.2017
- Varsling af lejeforhøjelse Irma af 23.11.2015
- Beboerliste af 25.10.2017
- Referat ordinær generalforsamling 25.01.2017
- Vedtægter med ændringer af 08.03.2016
- Energimærke af 07.07.2017

## 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 26.10.2017.

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 rekvirenten 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 2016 pr. 1. oktober 2016 W+P 16-11-2017  
 Grundareal 2.607 m<sup>2</sup> heraf Vej 0 m<sup>2</sup>  
 Matr. Nr. 1 BG Frederiksberg

**LEJEBEREGNING :**

	m <sup>2</sup>		kr. / m <sup>2</sup>	Total
79 Lejemål, beboelse incl. forbedringer	4.410	x	700,00 = kr.	3.087.000
		x	= kr.	
Modernisering		x	= kr.	260.000
Kælder- & erhvervsleje		x	= kr.	64.300

Ialt 4.410 m<sup>2</sup> kr. 3.411.300

Gennemsnit leje pr. kvm kr. 774  
 Vurderingspris pr. etagekvm (incl. grundareal) kr. 21.610  
 Markedspris pr. etagekvm (incl. grundareal) kr. 21.882

IALT LEJEINDTÆGT kr. 3.411.300

**DRIFTSUDGIFTER :**

\* anslået

Ejendomsskatter 2017 (Grundskyld)				kr.	250.705
Rottebekæmpelsesgebyr				kr.	1.327
Dagrenovation- & Affaldsgebyr				kr.	111.104
Vand / Vandafledning / Måler / Statsafg. 3.059 m <sup>3</sup> a kr. 34,78				kr.	106.392
Electricitet				kr.	42.146
Forsikring				kr.	45.522
Elevatortilsyn			*	kr.	33.375
Vicevært / renholdelse mm.			*	kr.	312.000
Administration/Revision			*	kr.	260.000
Løbende udvendig vedligeholdelse	kr 80	x	4.410 m <sup>2</sup>	kr.	352.800
Løbende indvendig vedligeholdelse	kr 45	x	4.410 m <sup>2</sup>	kr.	198.450
Varmeregnskab			*	kr.	29.600

IALT DRIFTSUDGIFTER kr. 1.743.422

OVERSKUD EJENDOM kr. 1.667.878



**Vurderingssum**

\*\*\*\*\*

Sagsnr: 600484  
 Adresse: Assurandørernes Gård  
 2000 Frederiksberg

**Vurderingssum ved varierende rentefod**

W+P

16-11-2017

Vurderingssum ved	1,15%	rentefod	=	kr 145.032.890
Vurderingssum ved	1,20%	rentefod	=	kr 138.989.853
Vurderingssum ved	1,25%	rentefod	=	kr 133.430.258
Vurderingssum ved	1,30%	rentefod	=	kr 128.298.325
Vurderingssum ved	1,35%	rentefod	=	kr 123.546.536
Vurderingssum ved	1,40%	rentefod	=	kr 119.134.159
Vurderingssum ved	1,45%	rentefod	=	kr 115.026.085
Vurderingssum ved	1,50%	rentefod	=	kr 111.191.882
Vurderingssum ved	1,55%	rentefod	=	kr 107.605.047
Vurderingssum ved	1,60%	rentefod	=	kr 104.242.389
Vurderingssum ved	1,65%	rentefod	=	kr 101.083.529
Vurderingssum ved	1,70%	rentefod	=	kr 98.110.484
Vurderingssum ved	1,75%	rentefod	=	kr 95.307.327
Vurderingssum ved	1,80%	rentefod	=	kr 92.659.902
Vurderingssum ved	1,85%	rentefod	=	kr 90.155.580
Vurderingssum ved	1,90%	rentefod	=	kr 87.783.065
Vurderingssum ved	1,95%	rentefod	=	kr 85.532.217
Vurderingssum ved	2,00%	rentefod	=	kr 83.393.912
Vurderingssum ved	2,05%	rentefod	=	kr 81.359.914
Vurderingssum ved	2,10%	rentefod	=	kr 79.422.773
Vurderingssum ved	2,15%	rentefod	=	kr 77.575.732
Vurderingssum ved	2,20%	rentefod	=	kr 75.812.647
Vurderingssum ved	2,25%	rentefod	=	kr 74.127.921
Vurderingssum ved	2,30%	rentefod	=	kr 72.516.445

**VURDERINGSSUM**

1,75%

=

kr 95.307.327

Kontant salgspris

Kr. 95.300.000

Værdien af 1 ledig lejlighed

Kr. 1.200.000

Kr. 96.500.000

1,73%

























