



Vurdering

Ryparken 74 m.fl, 2100 København Ø

Matrikelnummer

1014 Emdrup, København / 1025 Emdrup, København / 1026 Emdrup, København / 1027 Emdrup, København / 1028 Emdrup, København / 1029 Emdrup, København

Sagsnr.

183003369

Vurderet markedsværdi

kr. 520.000.000

Indhold

1	Sammenfatning.....	2
2	Basis for vurdering.....	3
3	Specifikationer	5
4	Indtægter og udgifter	7
5	Besigtigelse	10
6	Markedsforhold.....	14
7	Besvarelse.....	22
8	Generelt.....	23
9	Datering og underskrift	25
10	Bilag.....	26

1 Sammenfatning

	Nøgletal
AB forening	AB Ryparken, 2100 Kbh Ø
Totalt areal, m ²	25.331,0
Antal boligenheder	402
Areal boligenheder, m ²	24449
Antal erhvervsenheder	3
Areal erhvervsenheder, m ²	168
Vurderingsdato	30-09-2024
DCF budgetperiode (år)	15
Moderniseringsfrekvens	6,67%
Moderniseringsomkostning kr./m ² (gennemsnit)	kr. 5.168
Vedligeholdelseshensættelse kr./m ² i budgetperioden	kr. 170
OMK-leje (m ² /pa)	kr. 718
Moderniseret lejeniveau pr. m ² /pa (gennemsnit)	kr. 1.650
Energimærke (nuværende)	D
Energimærke (forudsætning i beregning efter år 1)	C
Det anvendte forrentningskrav	4,00%
Ejendommens værdi	kr. 520.000.000
Ejendommens værdi kr./m ² .	kr. 20.528

2 Basis for vurdering

2.1 Rekvirent

Andelsboligforeningen Ryparken
c/o Sven Westergaards Ejd. adm. A/S, Store Kongensgade 24B
1264 København K
CVR-nr.: 19851370
Att.: Johnny Jensen

2.2 Vurderingsansvarlige

Lone Thuen

Investeringschef, ejendomsmægler og valuar, MDE
EDC Erhverv Poul Erik Bech, København
Bremerholm 29, 1069 København K
CVR: 38773143
Telefon: 58588744
Mobil: 40334840
E-mail: lth@edc.dk

Janne Lykke Nielsen

Head of International Valuations, MRICS
Storkundeafdelingen i EDC Erhverv Poul Erik Bech
Bremerholm 29, 1069 København K
CVR: 38773143
Telefon: 58588729
Mobil: 24488662
E-mail: jln@edc.dk

2.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Ryparken 74 m.fl, 2100 København Ø i Københavns Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Ejerlejl.nr.	Zone
1014	Emdrup, København	0	Byzone
1025	Emdrup, København	0	Byzone
1026	Emdrup, København	0	Byzone
1027	Emdrup, København	0	Byzone
1028	Emdrup, København	0	Byzone
1029	Emdrup, København	0	Byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

2.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: Andelsboligforeningen Ryparken

2.5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering kan af rekvirenten anvendes til fastsættelse af andelskronens værdi samt anvendes af revisor til fastsættelse af dagsværdi i årsregnskabet.

2.6 Vurderingsmetode

Ifølge reglerne skal valuaren anvende en DCF-model ved beregning af værdien for boligudlejningsejendomme med resterende moderniseringspotentiale. Denne beregningsmodel tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid. Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Der er inkluderet en følsomhedsanalyse i bilagene.

2.7 Vurderingstema

Fastsættelse, i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, af ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor - ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 30-09-2024 gældende markedsværdi og konjunkturforhold.

Markedsværdi (handelsværdi) er den sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidig uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

2.8 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Dokumenter der beskriver gennemførte arbejder
- Årsrapport 2022-23
- Budget 2023
- Energimærke 2023
- Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan 2023
- Vedligeholdelsesplan 2021-2030
- Budget 2024
- OMK Budget 2024
- Mail vedr vedligeholdelsesplan

Budget over byggearbejder relaterer sig til arbejder der endnu ikke er påbegyndt.

Herudover har vi modtaget følgende mundtlige oplysninger om ejendommen af repræsentant for bestyrelsen, Johnny Jensen.

2.9 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse
- Tingbogsattester dateret 27-09-2024
- Miljøinformation fra Miljøportalen
- Normtal
- Sammenligningsgrundlag

3 Specifikationer

3.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en andelsboligforening, opført i 1933 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen anvendes til bolig for andelshaverne.

3.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
1014	Emdrup, København		3.547 m ²	909 m ²
1025	Emdrup, København		6.573 m ²	696 m ²
1026	Emdrup, København		6.879 m ²	0 m ²
1027	Emdrup, København		6.879 m ²	0 m ²
1028	Emdrup, København		6.879 m ²	0 m ²
1029	Emdrup, København		6.878 m ²	0 m ²
			37.635 m²	1.605 m²

Kilde: ois.dk

3.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 28-08-2024 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer

Antal bygninger	12
Samlet bebygget areal	7.761 m ²
Samlet bygningsareal	24.729 m ²
Samlet boligareal	24.449 m ²
Samlet erhvervsareal	280 m ²
Samlet kælderareal	7.683 m ²

En oversigt over arealerne i de enkelte blokke er inkluderet som bilag.

3.4 Offentlig ejendomsvurdering og grundskyld

Grundlag for beregning

Grundværdi		656.902.000,00 kr.
Skattepligtig grundværdi		525.521.600,00 kr.
Stigningsbegrænsningsværdi		2.680.160,16 kr.

Grundskyld

Grundskyld	5,100 ‰ af 525.521.600 kr.	2.680.160,16 kr.
Grundskyld i alt		2.680.160,16 kr.

I forbindelse med de nye ejendomsvurderinger er der vedtaget en stigningsbegrænsning på erhvervs- og udlejningsejendomme, der betyder, at der er indført en årlig begrænsning på, hvor meget grundskyld og dækningsafgift kan stige. Dermed indføres konsekvenserne af de nye vurderinger langsomt, hvilket begrænser de eventuelle negative konsekvenser for værdien af ejendommene.

Idet der er tale om et løbende beskatningsgrundlag, der beregnes ud fra flere ukendte faktorer, vil der fremadrettet være betydelige usikkerheder forbundet med den løbende grundskyld og dækningsafgift i værdiansættelsen af erhvervs- og investeringsejendomme. Samtidigt er der betydelige usikkerheder forbundet med, hvordan markedet prisfastsætter konsekvenserne af de nye offentlige vurderinger.

EDC Erhverv Poul Erik Bech tager derfor forbehold for, at grundskylden og dækningsafgiften kan udvikle sig anderledes eller have andre konsekvenser end hvad der forudsættes i enhver vurdering, som EDC Erhverv Poul Erik Bech måtte udarbejde.

Vi henviser til vurderingsportalen for det fulde overblik over de nye offentlige vurderinger:
<https://www.vurderingsportalen.dk/>

3.5 Forsikringsforhold

Det forudsættes, at ejendommen kan forsikres mod bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse samt svamp- og insektangreb.

3.6 Byggesager

Vi forudsætter, at der ikke findes byggesager, som har en effekt på værdien af ejendommen.

3.7 Energiforhold

Ryparken 74 m.fl, 2100 København Ø har energimærke D.

Eftersom ejendommen har et energimærke under C skal ejendommen energiforbedres før investor kan modernisere samt opkræve leje efter § 19.2. Ifølge indhentet energirapport har energikonsulenten budgetteret med kr. 2.551.972 til rentable forbedringer. Disse forbedringer forventes at bringe ejendommen op til energiklasse C. Det budgetterede beløb er inkluderet i bilagt DCF-beregning i år 1.

3.8 Planforhold

Det er udarbejdet kommuneplan 339 og 1448.

Vi forudsætter at kommuneplanens bestemmelser ikke giver anledning til bemærkninger.

Det er ikke udarbejdet lokalplan for området.

3.9 Byrder og servitutter

Vi har indhentet tingbogsattesten for hver af de seks matrikler men ikke de individuelle akter.

Siden seneste vurdering er der registreret en servitut vedrørende jordankre (13.11.2023-1015246928). Vi skønner ikke, at dette har en effekt på værdien af ejendommen.

Vi forudsætter, herudover, at der ikke er lyst så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

3.10 Forurening

Iht. Miljøportal.dk foreligger der på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen og vi forudsætter, at der ikke fremadrettet vil findes forurening på grunden der har en effekt på anvendelsen og værdien af ejendommen.

3.11 Panthæftelser

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste panthæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi.

4 Indtægter og udgifter

I efterfølgende beregningsmodeller er lejen fastsat på baggrund af gældende love og regler.

4.1 Depositum og forudbetalt leje

Det er forudsat, at, depositum samt forudbetalt leje udgør i alt 6 måneders leje.

4.2 Boliglejeindtægter

Lejeindtægterne for en boligudlejningsejendom er i første omgang afhængige af om ejendommen er beliggende i en reguleret eller ureguleret kommune, ejendommens status samt ejendommens generelle stand samt indvendige stand i de individuelle lejligheder.

Det forudsættes, at de lejeretlige forbedringer som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, vil være lejebærende for en investor efter bestemmelserne i lejelovgivningen.

Omkostningsbestemt leje (BRL §19.1)

Der bliver på umoderniserede lejemål opkrævet en omkostningsbestemt leje som vedhæftet under bilag. Denne leje er beregnet ifølge BRL og er baseret på investors afkast, ejendommens udgifter samt et beløb beregnet ud fra de forbedringer ejendommens ejer har foretaget på ejendommen.

I andelsboliger er det oftest andelshaverne selv der udfører og betaler for forbedringer og disse vil dermed ikke blive reflekteret i værdien af andelsboligforeningens ejendom. Afhængig af hvilke forbedringer det drejer sig om, kan de dog gøre en §19.2 modernisering urentabel for udlejer.

Det lejedes værdi (DLV/v § 19.2 moderniseringer)

Når en lejlighed bliver fraflyttet har udlejer muligheden for at udføre en gennemgribende modernisering (efter BRL §19.2) hvorefter udlejer kan opkræve en højere leje. Om det er rentabelt afhænger blandt andet af lejlighedens eksisterende stand eftersom moderniseringen skal øge brugsværdien for lejer.

Ifølge lovopdatering gældende fra 01-07-2020, gør en 5 årig karenperiode fra køb af ejendommen sig gældende for boligudlejningsejendomme. Ejendomme ejet af andelsboligforeninger er fritaget fra denne karenperiode og modernisering er alene afhængig af, hvilket energimærke ejendommen har. I forbindelse med modernisering efter §19.2 er der desuden øgede formkrav forinden, eksempelvis informering af øvrige lejere, mv. Vi lægger derfor en særlig forudsætning til grund for vurderingen, at alle formkrav er opfyldt.

Ifølge modtaget information samt information indhentet ved besigtigelsen skønnes denne ejendom at være i særlig god stand (jf. energimærke) samt beliggende i et attraktivt område. Det maksimale niveau for DLV for en ejendom med denne beliggenhed skønnes til at ligge i omegnen af kr. 1.650 pr. m² pa. Dette niveau er baseret på afgørelser i huslejenævn for lignende lejligheder og tager særligt i betragtning beliggenhed, lejlighedsstørrelse og altan. Dette niveau resulterer i en månedlig leje for lejlighederne (gennemsnit) på kr.8.363/m².

4.3 Erhvervsleje vilkår

Ejendommen er udlejet til 3 erhvervslejere, der disponerer over et samlet areal på 168 kvm.

Vi har tidligere fået oplyst at kontrakten for Lyngbyvej 130 St Tv indeholder en årlig lejeregulering på 4% årligt. Vi baserer vores vurdering på samme basis som seneste vurdering, forudsættende, at erhvervslejekontrakterne for denne ejendom alle er indgået på markedskonforme vilkår.

4.4 Erhvervslejeindtægter

Lejer	Areal	Kontant depositum	Årlig leje	Årlig leje pr. m ²	Årlig ML	Årlig ML pr. m ²
3 erhvervslejemål	168 kvm.	0 kr.	173.537 kr.	1.033 kr.	168.000 kr.	1.000 kr.

Den betalte leje skønnes at udgøre bruttomarkedslejen for enheder af denne størrelse, beliggenhed og indretning.

4.5 Omkostningsbestemt lejebudget

Da ejendommen er beliggende i en reguleret kommune samt klassificeres som en stor-ejendom, baseres lejen som udgangspunkt på et omkostningsbestemt lejebudget.

Vi har modtaget et sådant budget fra administrator hvilket er vedhæftet som bilag.

4.6 Driftsbudget

Ifølge dette udgør driften følgende omkostninger der alle skønnes at kunne opkræves ved en investors drift af ejendommen:

Driftsudgifter	Kilde	Kr.
Grundskyld til kommunen	Faktisk opkrævning	kr. 2.680.160
Afgift for vand, afløb mv	OMK budget 2024	kr. 1.053.607
Dagrenovation	OMK budget 2024	kr. 381.150
Rottebekæmpelse og skadedyr	OMK budget 2024	kr. 16.156
Forsikringer og abonnementer	OMK budget 2024	kr. 436.470
Vicevært	OMK budget 2024	kr. 1.926.772
Renholdelse og trappevask	OMK budget 2024	kr. 599.736
Haveanlæg	OMK budget 2024	kr. 171.189
Varmeregnskab	OMK budget 2024	kr. 90.851
Ei fællesarealer	OMK budget 2024	kr. 720.234
Vaskeri - indtægter	OMK budget 2024	-kr. 513.327
Vaskeri - udgifter, vask og service abonnement	OMK budget 2024	kr. 152.025

§119 & §120 hensættelser til udvendigt vedligehold, est, kr. kr. 100 kr. 2.461.700

Administration - bolig, inkl moms Regnskab 2022/23 kr. 858.750

Totale driftsudgifter kr. 11.035.472

Omkostningerne hidrører for driften af denne ejendom og udgør alle de ejendomsdriftsudgifter AB foreningen har med undtagelse af hensættelser til udvendigt vedligehold der er baseret på normal. Da ejendommen gennem de senere år har gennemgået en større istandsættelse, og generelt fremstår i god stand, er hensættelsesbeløbet reduceret da investor på denne basis vil have negativ §120 konto.

4.7 Investors kapitalafkast

Den 15. almindelige vurdering fra 1973 skal lægges til grund for beregningen af investors tilladte kapitalafkast i forbindelse med omkostningsbestemt leje.

Vi har fået oplyst gennem tidligere udleveret omkostningsbestemte lejevarslings, at denne udgør kr. 14.385.714 og 7 % udgør således kr. 1.007.000.

4.8 Normal

Eftersom der ingen adgang er til normal for vicevært, har vi anvendt den af foreningen oplyste budgetterede udgift. Ud fra vores markedskendskab ligger denne post indenfor hvad der skønnes rimeligt for en ejendom af denne størrelse og beskaffenhed.

4.9 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde

Ifølge information modtaget både i forbindelse med tidligere vurdering samt denne vurdering, er der på ejendommen indenfor de senere år udført følgende større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder:

Forbedringer	Årstal	Forbedringstillæg, Kr.
Vaskerier - GI/hensættelseskonto	2006-2018	-
Akustisk belysning kælder/opgange - forbedring	2012-2016	kr. 200.160
6 varmecentraler	2003	kr. 0
Hulmursisolering - forbedring	2015	kr. 333.480
Faskiner - forbedring	2015	kr. 333.480
Video i kælder vaskerier - forbedring	2018	kr. 133.800
Kældergulve udskiftes løbende - delvis forbedring	2018	kr. 12.630
Kloak inspektion og udbedring af fejl - vedligehold	2011-12	kr. 0
Nyt blødtvandsanlæg	2018	kr. 101.000
Jernforstærkede bjælker mv	2023	Vedligehold
Stigstreng projekt	2019	kr. 16.361
Stigstreng projekt	2020	kr. 66.625
Stigstreng projekt	2021	kr. 86.988
Stigstreng projekt	2022	kr. 93.385
Stigstreng projekt	2023	kr. 34.717

kr. 1.412.625

Ved beregning af et omkostningsbestemt lejebudget er det alene de forbedringer der betales af foreningen der kan inkluderes i den efterfølgende beregning. Værdien udgør den del af arbejdet der skønnes at være en forbedring og ikke almindeligt vedligehold.

Den værdi der kan inkluderes i beregningen udgør det beløb der ville udgøre den årlige ydelse ved et obligationslån optaget ved arbejdets start.

Ovenstående udgør alene de forbedringsarbejder der er ejet af foreningen. Forbedringsarbejder ejet af den individuelle andelshaver må ikke reflekteres i vurderingen og således andelskronen da denne, ifølge lovgivning, reflekteres separat ved salg af den enkelte andel.

Vi har i den efterfølgende omkostningsbestemte legeberegning lagt en skønnet forbedringsforhøjelse på i alt ca. kr. 56/kvm p.a. af boliglejen til grund.

Ejendommen har haft altaner siden opførelsen og der kan således ikke tilføres ekstraværdi til ejendommen på denne basis.

4.10 GI/Bindingspligt

Grundejernes Investeringsfond administrerer blandt andet hensættelser til fornyelser for boligudlejningsejendomme. Da ejendommen reelt er en andelsboligforening, hensættes der ikke årligt efter LL §119 og §120 på netop denne ejendom. Ifølge reglerne for omkostningsbestemt leje, kan udlejer indregne hensættelser, hvilket er estimeret til i alt kr.170/m². Da ejendommen generelt er i særlig god stand, er den faktiske udgift (livstidsbetragtning), estimeret som nedenfor anført.

Vedligeholdelse	Kr./m ²	Kr.
Hensættelse til udvendigt vedligehold, est, kr.	100	kr. 2.461.700

4.11 Ekstraordinære hensættelser

Der findes en tilstands/vedligeholdelsesrapport samt en vedligeholdelsesplan der er dateret henholdsvis april 2023 og november 2020.

Vedligeholdelsesrapporten viser en forholdsvis detaljeret gennemgang af ejendommens mangler hvor der noteres at ejendommen fremtræder i pæn og meget velholdt stand hvor det kan ses, at ejendommen bliver løbende vedligeholdt. Vi henviser til denne rapport for en nærmere beskrivelse af stand og vedligehold.

Vedligeholdelsesplanen budgetterer med følgende hvoraf vi har fået bekræftet, at Facader – syd-nord endnu ikke er igangsat uanset at det er planlagt til 2023. I tillæg til disse estimater, skal der tillægges uforudsete udgifter samt eventuelle finansieringsomkostninger. Vi henviser til denne oversigt for en nærmere beskrivelse af stand og vedligehold.

Der vil ske fremtidige arbejder med udskiftning til traditionelt udseende vinduer, renovering af fuger, mv men dette større projekt er ikke igangsat endnu. Gulv i kælder vil blive udbedret løbende ligesom der er et større design projekt undervejs for de grønne arealer.

Ejendommen skønnes ikke at være i en sådan stand at der kræves ekstraordinære hensættelser til genopretning. Denne rapport indeholder dog ikke en byggeteknisk gennemgang og vi tager således forbehold for forhold der ikke umiddelbart kan ses ved en almindelig gennemgang og besigtigelse af ejendommen

5 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 5 september 2024. Til stede var Johnny Jensen fra Andelsboligforeningen Ryparken samt Lone Thuen og Janne Lykke Nielsen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech

Besigtigelsen havde ikke karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene den vurderingsansvarliges umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, som måtte være knyttet hertil.

5.1 Ejendommens beskrivelse

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen der blev foretaget i forbindelse med den oprindelige vurdering. Vi forudsætter, at der ikke er sket ændringer der har en indvirkning på værdien, udover de ændringer der er nævnt i denne rapport.

Ejendommen består af 11 blokke af gult blankt murværk, rødt tegltag, plasticvinduer samt altaner. Blokkene fremtræder med høj stue, 1. og 2. etage samt tagetage. Blokken mod Lyngbyvej har en ekstra etage. Udover boligblokkene findes der en arbejdsbygning, garager samt affaldsskur. Arbejdsbygningen har gulvvarme og er betalt af Hofo i forbindelse med anvendelse af grundstykket foran bygningen.

Blokkene har nyt tag (fra 2017-2018) hvor stisystemet på ejendommens grund ligeledes blev renoveret. Haveanlægget skal ny-anlægges med særligt fokus på biodiversitet.

Ejendommen opvarmes af fjernvarme (fra 2004) og der findes seks varmecentraler der styrer to blokke hver.

De 11 blokke er indrettet med adgangstrappe med linoleum på trappen og klinke på afsatserne samt gelænder af træ og jern. Indgangsarealerne er i almindelig god stand.

Beboelsesenhederne rangerer i størrelse mellem 55-67 kvm.

Ifølge årsregnskabet 30-09-2023 er der 18 lejelejligheder (bolig) samt 384 andelslejligheder. Der findes 3 erhvervsejemål i foreningen, alle beliggende mod Lyngbyvej.

Ryparken 62 2 th

Denne andelslejlighed består af fordelingsgang, trægulve, nyt køkken med el indlagt i væggen af andelshaver, altan med dobbelt altandør (ikke standard), nyere badeværelse med vindue samt ventilation og varme i gulvet. Blev istandsat for andelshavers omkostning.

Ryparken 134 2 th

Denne andelslejlighed består af fordelingsgang med adgang til stue og soveværelse samt køkken og WC med brus. Trægulv med adgang til altan.

Ryparken 4 1 th

Fordelingsgang med adgang til stue, soveværelse, køkken samt badeværelse. Badeværelse og køkken er af ældre dato. Trægulv samt adgang til altan.

Lyngbyvej 130 St Th (Frugthandler)

Enheden har salgsareal i gadeplan mens de øvrige arealer er beliggende 4 trin over. Her er enheden indrettet med salgsareal, opbevaring og køleanlæg, WC samt køkken.

Enheden fremstår i en stand der er under middel.

Lyngbyvej 130 St Tv (VVS Installatør)

Denne enhed er indrettet som de øvrige enheder med kontor/salgsareal i gadeplan, øvrige arealer 4 trin over. Der er adgang til et arkiv rum i kælder via en lem i gulvet. Der findes et udstillingsvindue langs gavlen.

Enheden fremstår i almindelig god stand.

Ejendomskontoret

Ejendomskontoret er indrettet med vindfang samt forkontor i gadeplan. Der er fire trin op til et gangareal med adgang til WC, køkken samt kontor. Ejendomskontoret fremstår i en almindelig god stand. Enheden har nyere køkken.

Fællesarealer

Der findes ca. 120 parkeringspladser på ejendommen der udlånes til beboere via parkeringslicenser. Der er gratis parkering langs Ryparken mod de grønne arealer mod syd. Der findes to legepladser samt en grill plads på det grønne

område. Der er bevaringsværdige træer på grunden og der er planlagt et stort design projekt der skal konvertere de grønne arealer til mere brugbare arealer med opholdssteder og øget biodiversitet.

Kælder, loft

De 11 blokke har fuld kælder der blandt andet består af pulterrum, cykelparkering, barnevognsparkering, fyrrum, vaskeri og tørrerum. En af blokkene har to vaskerier således at der er 12 vaskerier i alt. Vaskerierne har alle brik-system således at betaling foregår i tillæg til lejen.

Kældergulv i flere af blokkene har gamle sætningskader. Disse virker ikke til at forværres men det er planlagt at de bliver udbedret.

Alle blokkene har desuden også både tørrelofter og pulterrum i tagetage der vil kunne udnyttes til beboelse hvis beboerne vælger denne løsning. Taget blev ikke isoleret ved den nylige renovering men blokkene er alle hulmursisoleret og der er ligeledes isolering mellem tagetagerne og loftarealet.

5.2 Konklusion

På baggrund af det udleverede materiale samt den generelle besigtigelse vi har foretaget, skønnes ejendommen generelt at være i en god og vel-vedligeholdt stand.

Lejlighederne har generelt en traditionel indretning en attraktiv størrelse for enlige, par og mindre familier. Altanerne har ligeledes en god størrelse.

Ejendommen virker velfungerende og velvedligeholdt. Ejendommen er ligeledes velbeliggende lige nord for Østerbro samt nær Ryparken S-tog station.

5.3 Nærområdet

En alsidig bydel i rivende udvikling

Østerbro er en attraktiv bydel, der tilbyder gode faciliteter for såvel beboere som erhvervsdrivende.

Indre Østerbro bærer præg af sin status som et klassisk og historisk velhaverkvarter. Boligejendommene i disse kvarterer er typisk af smuk, herskabelig karakter.

Generelt er bydelen kendetegnet ved et veletableret handelsliv, hvor Østerbrogade og Nordre Frihavsgade udgør de primære handelsstrøg. Her findes et bredt udvalg af supermarkeder, nicheprægede specialbutikker og populære spisesteder.

Nordhavn er hele områdets vækstmotor. Store dele af den gamle erhvervshavn er i dag udviklet til en moderne bydel med store kontorejendomme og tusindvis af boliger. I den ydre del af Nordhavn er det stadig lager- og industriejendomme, der dominerer bybilledet. I løbet af de kommende årtier vil byudviklingen dog gradvist brede sig til dette område.

De seneste år er der investeret massivt i udviklingen af Østerbros infrastruktur. Her kan Nordhavnstunnelen, der forbinder Helsingørmotorvejen med strandvænget, bl.a. nævnes. Tunnelen har lettet trafikken på Østerbro markant, hvilket har skabt bedre betingelser for beboere såvel som erhvervslivet.

Herudover kan M3 Cityringen nævnes, der med sin 15,5 kilometer lange underjordiske tunneler forbinder København H, Indre By, Østerbro, Nørrebro, Vesterbro og Frederiksberg. Linjen har 17 underjordiske stationer, og på to af stationerne, Frederiksberg og Kongens Nytorv, kan der skiftes til de øvrige metrolinjer.






Derudover betjenes Østerbro af S-togsstationerne Østerport, Nordhavn og Svanemøllen.

5.4 Kort



5.5 Afstande

Lyngbyvej 114

 Gartnerivej (Ryparken)	79 m.
 Ryparken st	855 m.
 Helsingørmotorvejen	1,3 km.
 Hellerup st	1,6 km.
 Nørreport st (Metro)	4,7 km.

6 Markedsforhold

6.1 Makroøkonomi

Efter en periode med overraskende stærk økonomi, er der nu indikationer på, at dansk og international økonomi udviser tegn på afmatning oven på centralbankernes markante pengepolitiske stramninger siden begyndelsen af 2022. En kraftig stigning i medicinalindustriens produktion har dog holdt hånden under den danske økonomiske vækst.

I takt med at inflationen er aftaget, er forbrugertilliden steget fra et historisk lavpunkt til nu at være på et forholdsvis neutralt niveau. Nedgangen i inflationen skyldes blandt andet de faldende energipriser. Herudover har de høje pengepolitiske renter dæmpet efterspørgslen væsentligt. Renterne forventes de kommende år fortsat at ligge på et forhøjet niveau, hvilket skyldes, at inflationen forventes at forblive på et forhøjet niveau sammenlignet med det seneste årti.

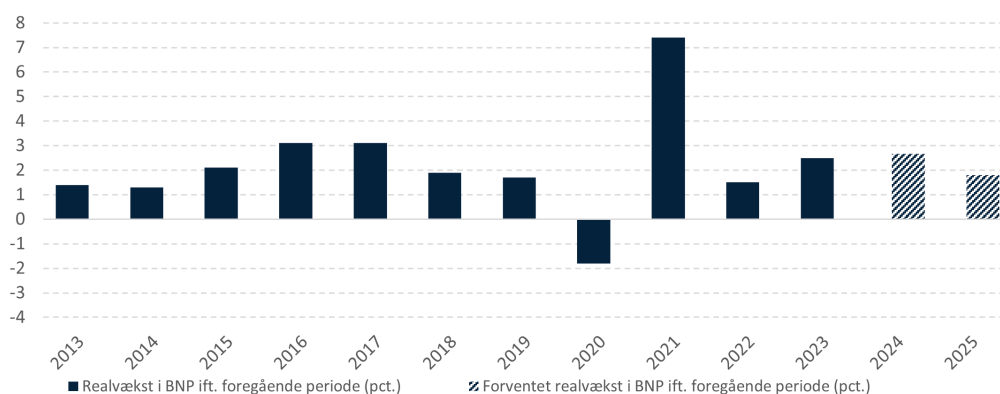
Den danske økonomi er mindre eksponeret over for cykliske udsving, primært på grund af den betydelige farmaceutiske sektor. Et eksempel på denne robusthed kan ses i BNP-væksten i 2023, hvor Danmarks BNP steg med 2,5%. Medicinalindustrien alene bidrog med 1,6 procentpoint til denne vækst, mens alle andre brancher tilsammen bidrog med 0,9 procentpoint.

Det forventes, at den økonomiske afmatning vil fortsætte i 2024 og de kommende år med en moderat opbremsning i beskæftigelsen. Høje nominelle lønstigninger i samspil med en lavere inflation har dog i 2024 udløst en stigning i reallønnen, hvilket er drivkræften bag, at privatforbruget forventes at stige 1,9% i 2024 og 1,6% i 2025. Fremgang i privatøkonomien, sammen med et stærkt positivt bidrag fra medicinalindustrien, forventes at begrænse den økonomiske afmatning. Desuden forventes inflationen at stabilisere sig omkring ECB's målsætning på 2,0%, hvilket er en forudsætning for eventuelle rentenedsættelser i den nærmeste fremtid og dermed for økonomiens videre udvikling.

Seneste data fra Danmarks Statistik viser et fald i BNP på 1,4% i 1. kvartal 2024. Faldet skyldes primært en tilbagegang i medicinalindustrien og transportbranchen, hvor tilbagegangen i medicinalindustrien dog er fra et ekstraordinært højt produktionsniveau. Fremadrettet forventes produktionen i medicinalindustrien atter at vokse.

Ifølge Nationalbankens seneste reviderede tal forventes BNP at vækste med 2,4% i 2024, 1,4% i 2025 og 1,3% i 2026. Til sammenligning forventer regeringen i den økonomiske redegørelse fra maj en BNP-vækst på 2,7% i 2024 og en BNP-vækst på 1,8% i 2025. Det er en opjustering i forhold til redegørelsen fra december, hvilket begrundes med at beskæftigelsen har vist sig mere modstandsdygtig end forventet, og at inflationen er faldet hurtigere end forventet.

Årlig BNP-vækst i Danmark



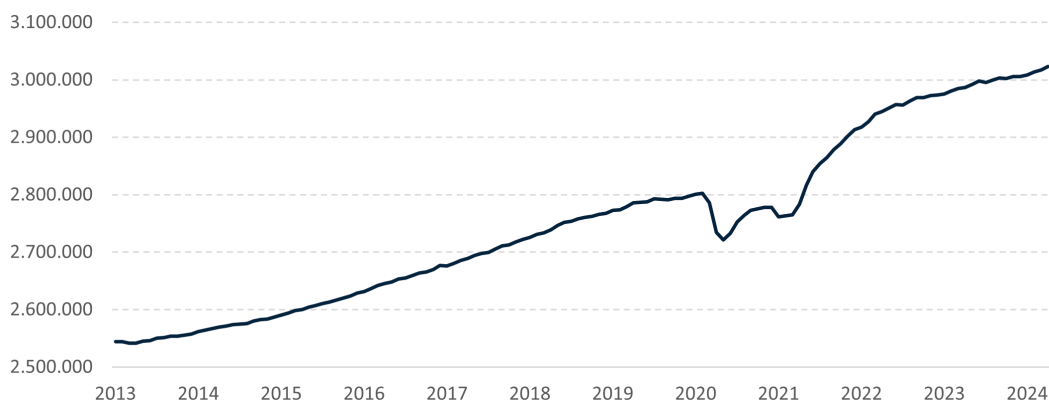
Kilde: Danmarks Statistik og Nationalbanken

Arbejdsmarkedet

Det danske arbejdsmarked er fortsat præget af lav ledighed og har vist sig særligt modstandsdygtigt set i lyset af de pengepolitiske stramninger. Seneste data fra Danmarks Statistik viser, at antallet af lønmodtagere er steget med 6.600 personer fra marts til april 2024, hvilket svarer til en stigning på 0,2%. Beskæftigelsen er dermed fortsat på et historisk højt niveau og ligger stadigvæk over det strukturelle niveau. I følge regeringens økonomiske redegørelse forventes højere lønninger og en svagere produktivitetsudvikling at dæmpe efterspørgslen på arbejdskraft, hvilket vil forårsage et

mindre fald i beskæftigelsen over de kommende år. Dette forventes allerede at komme til udtryk i 2025, hvor beskæftigelsen forventes at falde med 18.000 personer. Ledighedsprocenten er fortsat på et lavt niveau på 2,9% i maj 2024, hvilket svarer til 86.800 fuldtidsledige. Det forventes at ledigheden vil stige til 94.700 fuldtidsledige i 2025.

Udviklingen i beskæftigelsen

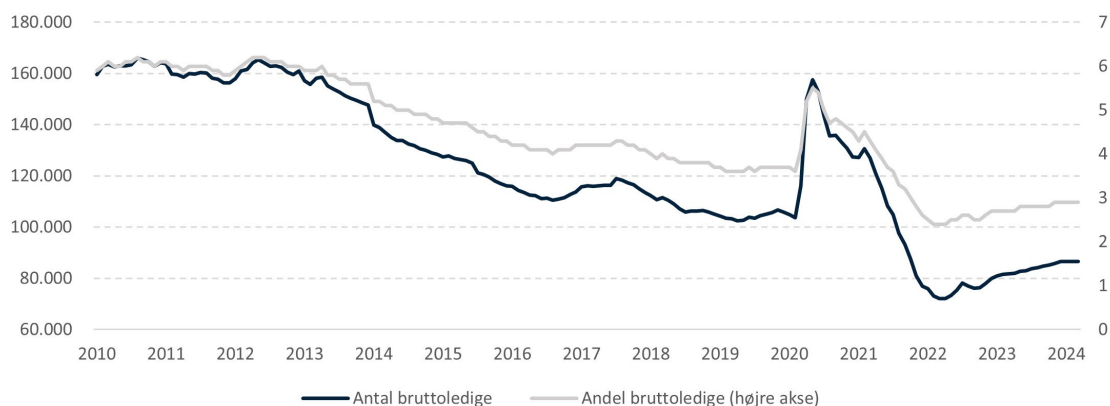


Kilde: Danmarks Statistik

Med 37.500 flere lønmodtagere siden april 2023 er beskæftigelsen over 3.000.000 lønmodtagere og er dermed på det højeste niveau nogensinde. Den høje beskæftigelse i samspil med de senere års udhuling af reallønnen har medført et højt lønpres, hvilket har resulteret i den største årlige lønstigning i statistikens 8-årige historie. Stigningen i de nominelle lønninger fastholder et opadgående pres på kerneinflationen. Dansk økonomi forventes dog ikke at stå overfor en decideret løn-pris-spiral.

At der ikke er tegn på en dansk løn-pris-spiral kan begrundes med, at kapacitetspresset og inflationen i Danmark overordnet set er på niveau med euroområdet. Dertil er lønudviklingen i udlandet og i Danmark på samme niveau i 1. kvartal 2024, hvilket skyldes, at presset på arbejdsmarkedet er på vej ned. Lønstigningerne vil dermed heller ikke forårsage en forringelse af konkurrenceevnen for de danske virksomheder. Ifølge Danmarks Statistik er lønningerne i 1. kvartal 2024 steget med 3,4% i forhold til samme kvartal året før. Dermed ligger den årlige stigning i lønnen fortsat over 3%, ligesom den har gjort det i hvert kvartal siden 4. kvartal 2022. Ifølge Dansk Arbejdsgiverforening forventes en lønudvikling på 5,4% i 2024 og en mere moderat lønudvikling på 3,4% i 2025.

Udvikling i antallet af bruttoledige, sæsonkorrigeret



Kilde: Danmarks Statistik

Privatforbruget

Det private forbrug udgør ca. halvdelen af det danske BNP, og er dermed et vigtigt element i den danske økonomi. Privatforbruget i Danmark har oplevet et opsving i 2023 på 1,0%, hvilket primært skyldes en genoprettelse af købekraften i takt med at inflationen er aftaget og lønstigningerne er taget til. Udover en genoprettelse af købekraften kan der peges

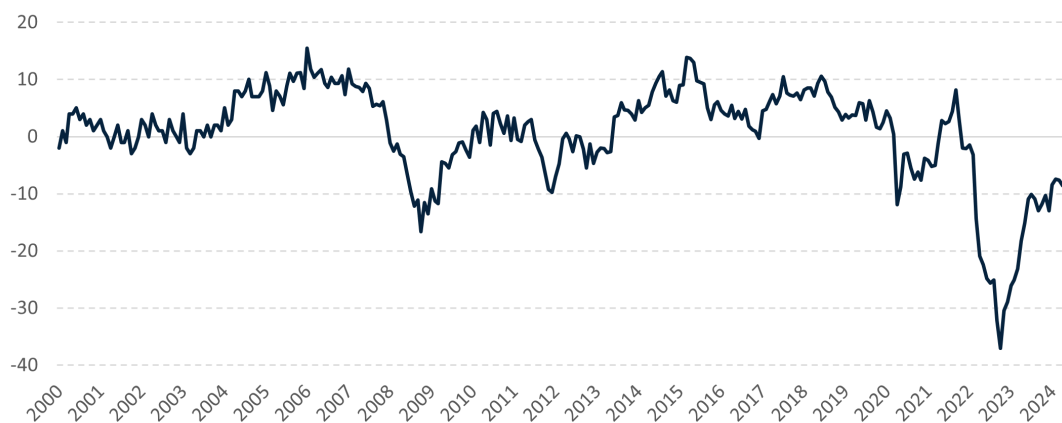
på faldende priser på elektricitet, naturgas og brændsel som medårsag til stigende privatforbrug. Seneste data fra Danmarks Statistik viser en stigning i privatforbruget på 1,1% i 1. kvartal 2024 i forhold til samme periode året før. Udviklingen i privatforbruget er i høj grad præget af en nedgang på 15,2% i husholdningernes køb af køretøjer. Foruden lønstigninger stimuleres privatforbruget i 2024 af tilbagebetalingen af for meget betalt ejendomsskat og person-skattereformen, der bl.a. hæver beskæftigelsesfradraget.

Ifølge regeringens økonomiske redegørelse fra maj ventes privatforbruget at vokse med 1,9% i 2024 og 1,6% i 2025, hvilket er en opjustering i forhold til redegørelsen fra december. Dette til trods for, at afdæmpningen på arbejdsmarkedet kan forventes at begrænse privatforbruget. Der er fortsat udsigt til lønstigninger i 2025, hvorfor reallønnen fortsat vil stige om end i et langsommere tempo end i 2024.

Forbrugskvoten har været aftagende igennem en længere årrække, som skal ses i sammenhæng med en stigende opsparingskvote, der har medført, at de danske husholdninger generelt set har en solid økonomisk buffer. Dette skyldes en kombination af en høj disponibel indkomst over flere år, som blandt andet er brugt på at reducere husholdningernes gæld. En konsekvens af dette er, at bruttogælden målt i forhold til den disponible indkomst, er på det laveste niveau i 20 år. Derudover har mange danske boligejere benyttet de stigende renter til at omlægge deres boliglån, hvor de realiserede gevinster kan i mange tilfælde har været anvendt til at nedbringe gælden.

Forbrugertilliden for juni ligger på -4,4 og er dermed forbedret fra maj 2024, hvor forbrugertilliden lå på -6,5. Forbrugertilliden har fortrinsvist været stigende siden oktober 2022, hvor forbrugertilliden lå på -37, hvilket er det laveste niveau i statistikens 48-årige historie. Den fortsat lave måling i forbrugertillid skal ses i lyset af et kraftigt fald i indikatorer om forbrugernes vurdering af Danmarks nuværende økonomiske situation, samt en begrænset købelyst. Dette kan i høj grad tilskrives de høje renteniveauer, der har reduceret danskernes disponible indkomster. Selvom forbrugertilliden stadigvæk er negativ, er forbrugertilliden i væsentlig bedring.

Forbrugertillidsindikatoren



Kilde: Danmarks Statistik

Import og eksport

Dansk eksport har oplevet markant vækst i løbet af de seneste to år, hvilket har resulteret i, at eksporten er på et niveau, der er næsten 20% højere end niveauet før Coronapandemien. Særligt medicinalindustrien har været afgørende for den store fremgang i eksporten.

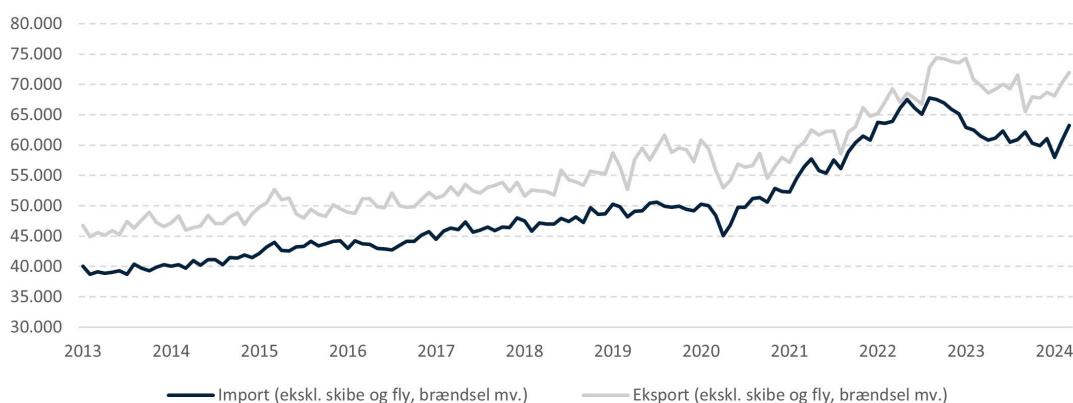
Siden begyndelsen af 2023 er værdien af den danske eksport dog aftaget, hvilket skyldes et fald i eksporten af varer samt et fald i fragtrater, hvor sidstnævnte har medført et fald i eksporten af serviceydelser. Den samlede eksport er i 1. kvartal 2024 faldet med 4,6%, mens importen i samme periode er steget med 0,8%. På trods af svag vækst på Danmarks nære eksportmarkeder, forventes Danmark at kunne fastholde de markedsandele, som Danmark har vundet siden pandemien, som følge af den store efterspørgsel på danske medicinalvarer. Dertil vil genåbningen af Tyrafeltet i Nordsøen i løbet af 2024 øge eksporten og reducere importen af energi.

Det kan også nævnes, at Danmark som en lille og åben økonomi i høj grad er påvirket af verdenssituationen. Kina, der driver omkring en tredjedel af verdens vækst, oplever i øjeblikket tilbagegang drevet af lav forbrugertillid og en aldrende befolkning. Den lave vækst har potentiale til at påvirke udviklingen i dansk økonomi og dermed eksporten negativt. Alligevel lyder prognosen for 2024 og 2025 på en stigning i eksporten på hhv. 6,3% og 2,4% ifølge Dansk Industri. Den

positive vækst, der ligger højere end den generelle markedsvækst, kan tilskrives forventninger om fortsat stor udenlandsk efterspørgsel på dansk medicin.

For at tage temperaturen på udviklingen i dansk økonomi kan industriens produktionsindeks, som er baseret på indberetninger om virksomhedernes faktiske aktiviteter bruges som et pejlemærke. Industriens produktionsindeks steg 11,3% fra marts til april 2024. Produktionen kan svinge meget på månedsbasis, og set over en tremåneders periode fra februar til april steg produktionen samlet med 1,4% sammenlignet med foregående tremåneders periode. Ses der bort fra medicinalindustrien, er produktionen steget med 5,7% fra marts til april.

Udvikling i import og eksport i mio. kr.



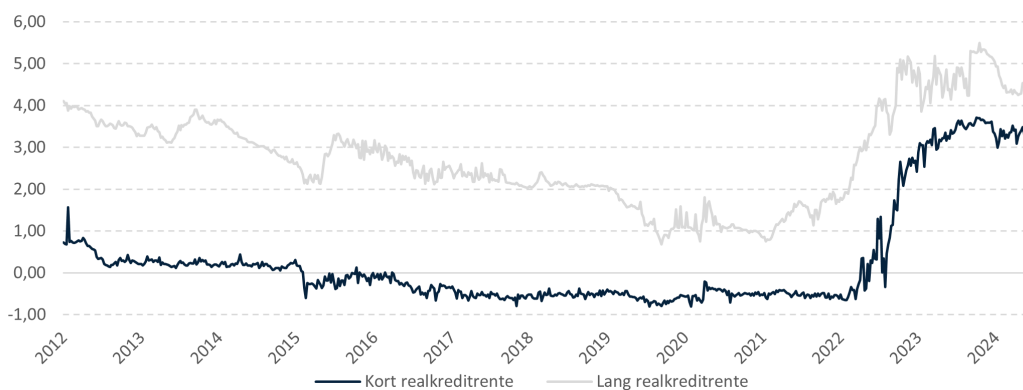
Kilde: Danmarks Statistik. Bemærk: Udvikling er vist med et 3 måneders glidende gennemsnit

Renter og inflation

Som reaktion på den historiske høje inflation og i lyset af de pengepolitiske stramninger steg både de lange og korte realkreditrenter i løbet af 2022 og 2023 til niveauer, der ikke er observeret siden 2011. I takt med at inflationen viser tegn på at være kommet under kontrol, har renterne været nogenlunde stabile på et højt niveau. Renterne forventes de kommende år fortsat at ligge højere end før perioden med høj inflation, hvilket må forventes at lægge en dæmper på forbrug og investering. I juni 2024 nedsatte ECB renten med 0,25 procentpoint, hvilket er den første rentenedsættelse siden 2019 og det største rentefald i 12 år.

Den lange realkreditrente var i uge 26 4,34%, mens den korte rente, der i højere grad er korreleret med de pengepolitiske tiltag fra FED og ECB, i uge 26 lå på 3,12%. I forbindelse med rentestigningerne frem mod 2024 er spændet mellem de korte og lange renter reduceret betydeligt. Det fortsat høje renteniveau har bl.a. den konsekvens, at det for boligkøbere er blevet markant dyrere at optage lån til bolig, hvilket kombineret med de nye ejendomsvurderinger, lægger en dæmper på aktiviteten på boligmarkedet.

Obligationsrenter



Kilde: Finans Danmark

I maj 2024 steg inflationen med 2,2% i forhold til samme måned året før. Stigningen i inflationen kan i høj grad tilskrives stigende husleje, mens faldende energiomkostninger har bidraget til faldende inflation. Kerneinflationen var i maj 2024 på 1,6%, hvilket primært skyldes stigende husleje.

EU-harmoniseret forbrugerprisindeks (HICP)



Kilde: Danmarks Statistik

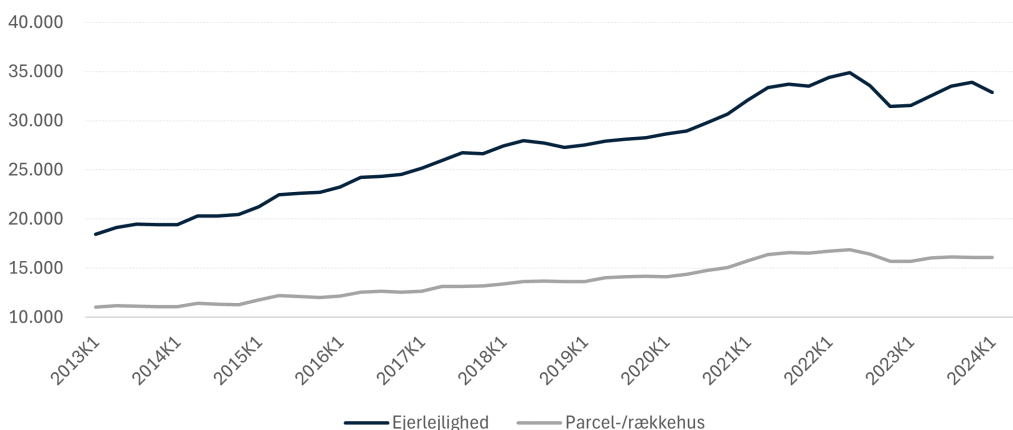
Konflikten ved Det Røde Hav medfører prisstigninger og forsinkelser på flere typer varer, som en konsekvens af en omlægning af handelsruten. Cirka 12% af den samlede verdenshandel passerer igennem Suezkanalen, derfor forventes handelsforstyrrelserne at føre til et vist opadgående prispres.

Ifølge ECBs seneste økonomiske fremskrivning for eurozonen fra juni 2024, forventes den årlige inflation at være i niveauet 2,5% i 2024, 2,2% i 2025 og 1,9% i 2026. I forhold til tidligere prognoser er forventningen til inflationen i 2024 og 2025 opjusteret med 0,2 procentpoint, hvilket bl.a. kan tilskrives højere råvarepriser på energi men også de store lønstigninger.

Boligmarkedet

På trods af en ny boligskattereform fra januar 2024 og høje renter, viser tal fra boligsiden.dk, at boligmarkedet i 2024 har været karakteriseret af stigende salgspriser. Den voksende aktivitet på boligmarkedet kan tilskrives en fornyet optimisme, men også en forbedring af købekraften gennem store lønstigninger. Seneste statistik fra boligsiden fra maj 2024 viser 4.773 solgte huse og 1.457 solgte ejerlejligheder. Dette svarer til en fremgang på 6,2% for hussalget og 8,3% for salget af ejerlejligheder i forhold til april.

Udvikling i boligpriserne



Kilde: Finans Danmark

Historiske store lønstigninger har bragt boligbyrden ned omkring gennemsnittet siden 1998, hvilket vil have en positiv effekt på boligefterspørgslen. Dog topper boligbyrden for det Københavnske marked for ejerlejligheder, hvilket kan

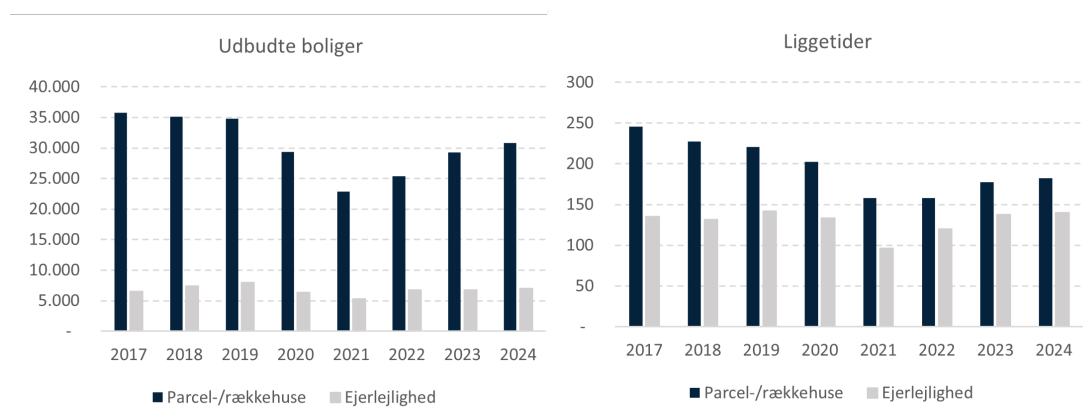
begrundes med en markant prisudvikling i kombination med høje renteniveauer. Foruden de høje renteniveauer har strammere kreditgivningskrav blandt realkreditinstitutterne gjort det sværere for førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet.

I seneste redegørelse fra det økonomiske råd i maj 2024, skønnes det, at huspriserne vil stige med 3,2% i 2024 og 3,0% i 2025. De forventede rentenedsættelser har potentiale til at øge boligefterspørgslen yderligere. Imidlertid er der risiko for en svagere prisudvikling for ejerlejligheder i 2024 grundet de højere boligskatter og en forholdsvis stærk stigning i priserne igennem 2023. Til sammenligning forventer Nordea, at huspriserne vil stige med 2,8% i 2024 og 3,6% i 2025.

Udbuddet af ejerlejligheder i perioden fra 2017 til 2024 er steget med 7,7%, svarende til 499 flere udbudte ejerlejligheder. Modsat er udbuddet af parcel- og rækkehuse i samme periode faldet med 13,7%, svarende til 4.906 færre udbudte boliger. Dog er udbuddet af parcel- og rækkehuse steget med 34,8%, svarende til 7.957 flere udbudte boliger siden 2021, hvor udbuddet var på sit laveste. For ejerlejligheder er udbuddet steget med 32,8%, svarende til 1.731 flere boliger siden 2021.

Ser man nærmere på liggetiderne for ejerlejligheder er de steget med 45,6% - fra i gennemsnit 96 dage i 2021 til i gennemsnit 140 dage indtil videre i 2024. Den gennemsnitlige liggetid for parcel- og rækkehuse var 158 dage i 2021, og er dermed steget med 15,3% til i gennemsnit 182 dage i 2024.

Udvikling i udbudte boliger og liggetider



Kilde: Finans Danmark

6.2 Segmentbeskrivelse

Bolig

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme er på trods af lav eller historisk lav aktivitet i 2023 fortsat med at falde i 2024. Sammenlignes transaktionsvolumen mellem 1. halvår 2023 og 1. halvår 2024, kan der konstateres et fald på 47%, hvilket må siges at være betydeligt. Fortsætter tendensen tyder det på endnu et år med meget lav aktivitet. Det forventes dog, at tendensen hurtigt kan vende i takt med eventuelle rentenedsættelser.

Faldet i transaktionsvolumen er nemlig drevet af de senere års inflations- og rentestigninger. Dette har betydet, at afkastkravene blandt køberne er øget betragteligt samtidigt med, at sælgerne er langsomme til at tilpasse afkastkravene til den nye markedssituation. Overordnet set er afkastkravene desuden fortsat lavere i Danmark end i de omkringliggende lande, hvor dele af forklaringen skal findes i, at de danske ejendomsinvestorer i vid udstrækning har en mere robust finansieringsstruktur. Dette betyder, at de ikke er nær så følsomme for renteudsving, som f.eks. investorerne på det svenske marked. Derfor har mange investorer mulighed for at holde på deres ejendom fremfor at acceptere en lavere pris i forbindelse med salg.

På trods af væsentlig byggeaktivitet de senere år er tomgangen fortsat relativt begrænset på nationalt plan. Tomgangen er klart lavest i København, Københavns Omegn og Nordsjælland, mens den er højest i Midt- og Nordjylland.

Byggeaktiviteten er faldet væsentligt over de senere år, hvilket skyldes det stigende renteniveau i kombination med højere usikkerhed, som gør det sværere at opnå samme belåningsgrad. Den faldende byggeaktivitet må forventes at bidrage til at fastholde den lave tomgang, og som samtidigt modvirker overudbud af boligmasse.

De nye ejendomsskatter medfører øget usikkerhed ved værdiansættelse af boligudlejnings- og erhvervsjendomme i de kommende år. Der er dog vedtaget en stigningsbegrænsning, der følger ejendommene ved salg, hvilket betyder, at konsekvenserne af de stigende grundværdier begrænses væsentligt.

Rentestigninger, inflation samt ikke mindst de nye ejendomsskatter forventes ligeledes at påvirke det private ejerboligmarkedet i det kommende år. Særligt i forhold til de nye ejendomsskatter, vil der dog være store geografiske forskelle. Hvor f.eks. priserne på ejerlejligheder generelt forventes at falde i de største byer grundet kraftige stigninger i den samlede ejendomsskat, er det sandsynligt, at der vil være et opadgående pres på priserne for parcel- og rækkehusene i samme områder. I provinsen er der mange steder udsigt til store fald i skatterne, hvilket forventeligt vil føre til øget efterspørgsel og prisstigninger.

Kombinationen af høje renter og stigende skatter kan betyde, at flere vælger eller er nødt til at leje en bolig, da det mange steder på nuværende tidspunkt er forholdsvis mere attraktivt at leje fremfor at eje. Derfor vil der sandsynligvis også være stigende efterspørgsel på lejeboliger de kommende år.

Tomgangen for boliger er på landsplan faldet med 0,5 procentpoint til 3,7% mellem 2. kvartal 2023 og 1. kvartal 2024.

Markedslejen forventes at være stabil til let stigende i det kommende år, mens afkastkrav forventes at være stabile omkring de nuværende niveauer. At afkastkravene forventes stabile, skyldes bl.a. udsigten til faldende renteniveauer i løbet af 2024, der ganske naturligt vil forbedre forudsætningerne for transaktionsmarkedet.

Detail

De senere års høje usikkerhed har materialiseret sig i et i transaktionsvolumen, der fortsat er faldende. Transaktionsvolumen i detailsegmentet er ca. 50% lavere i 1. halvår 2024 ift. 1. halvår 2023.

Der er fortsat efterspørgsel efter særligt dagligvareporteføljer med en geografisk spredning, da dagligvarebutikker vurderes som modstandsdygtige over for konjunkturudsving, og som derfor kendetegnes som havende en relativ fornuftig risikoprofil. Derudover lejer dagligvarekæderne sig ofte ind på kontrakter med lange uopsigelsesperioder. På nuværende tidspunkt er afstanden mellem sælgere og købere generelt fortsat for stor, hvilket er den primære årsag til, at der i det senere år ikke har været nogle signifikante handler.

Højere lejestigninger som følge af NPI-reguleringer har presset detaillejerne. Det er dog indtrykket, at ikke alle udlejere har implementeret fuld NPI-regulering. Blandt nogle udlejere er der dels taget hensyn til lejernes robusthed eller risiko for opsigelse og dels taget hensyn til risikoen for en §13 regulering af lejen grundet risikoen for, at den regulerede leje ville overstige markedslejen. Risikoen for høje NPI-reguleringer har desuden medført øget opmærksomhed blandt lejerne på klausuler omkring regulering i lejekontrakterne. Dette betyder, at der i stigende grad forventes krav til maksimalregulering fremadrettet.

Detailhandlen har i lyset af markedsforholdene været relativ robust, men har dog oplevet det første fald i mange år, hvor detailhandlen mellem 2022 og 2023 faldt med 0,3% i løbende priser (1,6% hvis der korrigeres for inflation). Mens kategorier som supermarkeder, husholdningsudstyr og internethandel oplever fremgang, har kategorierne tankstationer og forbrugerelektronik oplevet en væsentlig tilbagegang. Forbrugertilliden er fortsat stigende om end der kan konstateres visse udsving, og ligger på nuværende tidspunkt omkring -8,6, hvilket er positivt for segmentet.

Tomgangen for detail har været stabil mellem er steget med 0,14 procentpoint mellem 2. kvartal 2023 og 2. kvartal 2024 til 3,1%. Afkastkravene vurderes over en bred kam stabile til let stigende over det kommende år, mens der er en vis risiko for faldende markedsleje nogle steder.

6.3 Forventet afkastkrav og lejeniveau for området

Vores forventninger til afkastkrav på 3-6 måneders sigt for Ældre boligudlejningsejendomme i Østerbro, Frederiksberg og Gentofte er følgende:

2. kvartal 2024 - Ældre boligudlejningsejendomme		Primær	Sekundær	Tertiær	Tendens
Østerbro, Frederiksberg og Gentofte	Afkastkrav i %	1,75	2,25	3,00	→

Vores forventninger til afkastkrav og lejeniveau på 3-6 måneders sigt for fuldt udviklede ældre boligudlejningsejendomme i Østerbro, Frederiksberg og Gentofte er følgende:

2. kvartal 2024 - Fuldt udviklede ældre boligudlejningsejendomme

Primær Sekundær Tertiær Tendens

Østerbro, Frederiksberg og Gentofte	Afkastkrav i %	4,00	4,50	4,75	→
	Årlig markedsleje i kr./m ²	1.750	1.650	1.550	↗

Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Eftersom gældende regler kræver, at vurderingsmodellen udføres i en DCF model hvor al moderniseringspotentiale indregnes eksplicit, vil det i beregningen fastsætte afkast skulle baseres på et investorkrav for en fuldt moderniseret ejendom. Vi har dermed inkluderet både forventet afkastkrav for umoderniserede og moderniserede ældre boligudlejningsejendomme

6.4 Solgte reference ejendomme

Adresse	Postdistrikt	Areal m ²	Pris	Pris pr. m ²	Afkast	Dato
Dybbølsgade	1721 København V	5.691	104.350.000	18.336	3,41%	01-01-2024
Falkoner Alle	2000 Frederiksberg	3.005	61.000.000	20.299	n/a	01-01-2024
Thorsgade	2200 København N	3.076	65.000.000	21.131	n/a	01-03-2024
Peter Bangs Vej	2000 Frederiksberg	31.965	647.000.000	20.240	n/a	01-11-2022
Blidahpark	2900 Hellerup	8.100	201.000.000	24.814	n/a	01-12-2023

Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

Til underbygning af vores vurdering, har vi analyseret handler af boligudlejningsejendomme og særligt udvalgt ovenstående reference salg. Ovenstående skema inkluderer både det opnåede afkast for den enkelte transaktion (hvor det ikke er hold fortroligt) samt den resulterende m² pris. Selvom investorbetragtelser først og fremmest er styret af afkastkrav, giver et investeringsobjekts m² pris ligeledes investorer en fornemmelse af ejendommens værdi. Ved vurdering af ejendomme giver det altid mening at bringe flest mulige prisindikatorer i spil for at sikre, at den mest korrekte værdi bliver estimeret. Ovenstående reference ejendomme er alle af større størrelse og beliggende enten i lignende eller en bedre beliggenhed. Alle ejendommene er baseret på omkostningsbestemte lejeregler. Transaktionerne viser eksempler på hvor prisniveauet ligger på ældre ejendomme med omkostningsbestemt leje, hvor højere prisniveau generelt er opnået på ejendomme med moderniserede enheder og dermed højere lovlige lejeniveau.

Direkte sammenligninger med andre solgte boligudlejningsejendomme betinger, at man kender de solgte ejendommers økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning af bolig og erhverv, omkostningsbestemt lejberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejereserver mv. Ovenstående referencehandler har gennemgået en analyse af alle tilgængelige, relevante elementer.

Med de nyeste regler pr. 01-07-2020 er der pålagt ekstra restriktioner i forhold til, hvor hurtigt efter køb, investor har mulighed for at påbegynde modernisering af lejligheder med efterfølgende løft af indtægt for ejendommen. Der er en klar branche forventning til, at handelsværdien for boligudlejningsejendomme fremadrettet vil falde, men grundet en strukturel stor prisvariation på den uhomogene bygningsmasse, vil der naturligvis gå en længere periode før der vil være nok transaktioner post-1. juli til at bevise en eventuel separat pris-trend.

Loven differentierer nu desuden på dette punkt mellem boligudlejningsejendomme generelt og AB foreningers status, idet AB foreningers ejendom er fritaget for den restriktive karenperiode. De mest valide sammenligningshandler vil, fremadrettet, være handlede AB foreningsejendomme men det er reelt kun omkring 1-2% af handlede boligudlejningsejendomme der er opløste AB foreninger og dermed må vurderinger nødvendigvis underbygges af begge typer.

På baggrund af vores markedsviden samt analyse af det materiale vi har til rådighed bestående af in-house information og eksterne informationer, har vi fastsat et afkast på 4,0% for ejendommen som helt færdigmoderniseret.

7 Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

kr. 520.000.000

Kroner Femhundreddeogtyvemillioner 00/100

Om vurderingen skal særligt bemærkes, at den beregnede boligleje ikke indeholder en lejeværdi af individuelle forbedringer.

Værdiansættelsen afspejler desuden ikke en udbudspris af ejendommen i forbindelse med en likvidation af andelsboligforeningen.

Såfremt nærværende vurdering anvendes i forbindelse med salg af andelsboliger, må vurderingen i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ikke være mere end 18 måneder gammel.

På vurderingstidspunktet er der, grundet krigen mellem henholdsvis Hamas og Israel samt Rusland og Ukraine, risiko for negative påvirkninger på verdensøkonomien. Dels grundet almen usikkerhed, dels de gensidige sanktioner mellem Rusland og Vesten. Det er dog for tidligt at anslå de potentielle afledte konsekvenser for den danske ejendomssektor.

Vurderingen er derfor foretaget med den forudsætning, at der fra brugerens side må tillægges skønnet en videre margin, end det normalt vil være tilfældet. Det anbefales, at vurderingen anvendes med den nødvendige forsigtighed, og vi opfordrer til, at man efter omstændighederne oftere får udarbejdet (re)vurderinger for at mindske den aktuelle usikkerhed.

7.1 Ejendommens stærke og svage sider

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med fastsættelse af ejendommens markedsværdi har taget hensyn til følgende forhold:

Ejendommens stærke sider:

- Ejendommen har en yderst attraktiv størrelse der tillader udnyttelse af stordriftsfordele.
- Ejendommens indretning er regulær og attraktiv for de fleste lejere der søger mindre lejligheder
- Ejendommen er velbeliggende i forhold til Østerbro og Indre By.
- Der er S-tog station nær ved ligesom Superkilen (cykelsti) passerer forbi ejendommen.
- Ejendommens størrelse gør den fortsat interessant for både Danske investorer samt udenlandske investorer.

Ejendommens svage sider:

- Den gennemsnitlige lejlighed er 61 kvm hvilket blandt andet kan være i underkanten for familier med mere end et barn. Vi har ligeledes fået oplyst en høj fraflytningsrate hvilket er en fordel for investor ved stigende lejepriser men øger omkostningerne i forhold til istandsættelse og tomgang.
- Lejlighederne i blokken mod Lyngbyvej er mindre attraktive, dog vil lejere normalt acceptere dette.
- Et større byggeprojekt er undervejs syd for ejendommen så ekstra årvågenhed er nødvendig i forbindelse med eventuelle bygningsskader fra rystelser fra arbejdet.
- Butiksenhederne ligger langs et gadestykke hvor der generelt ikke går handlende.

7.2 Moderniseringsfrekvens

Ejendommen består af 402 boligenheder hvoraf 18 er udlejningslejligheder. Eftersom ejendommen har en attraktiv beliggenhed samt indeholder mindre boligenheder, forventes ejendommens naturlige fraflytningsfrekvens at tillade en 100% lejerudskiftning indenfor en 15 årig periode. Moderniseringerne er foretaget lineært over den 15-årige periode, hvilket giver en moderniseringsfrekvens på 6,67% årligt.

7.3 Værdi af ledig lejlighed

Det er skønnet, at en ledig gennemsnitslejlighed ikke vil have en merværdi for en investor af denne konkrete ejendom. Ejendommen anses som almindelig attraktiv grundet det store antal mindre lejligheder hvorfor en almindelig fraflytningsrate kan forventes.

8 Generelt

8.1 Særlige forudsætninger

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår (jf. dog særlig forudsætning nr. 2)
- Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor
- 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 eller andelshaver, hvis forbedringen efter sin art er lejevarende 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 lejevarende iht. lejelovgivningen

8.2 Almindelige forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund
- der ikke verserer sager vedr. lejen, varmeregnskab m.v.
- der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen
- ejendommen ikke er forurennet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurennet/muligt kemikaliedepot
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af ejendommen
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter
- en eventuel efterfølgende byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, udfærdigelse af energimærke og energiplan, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre valuarens værdiansættelse
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje
- eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen
- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, anført i udkast til omkostningsbestemt lejebudget, kan lægges til grund
- med mindre andet er nævnt i rapporten, forudsættes det, at der ikke findes hjemfaldspligt på ejendommen
- dækningsafgiften er anslået, da vurderingen endnu ikke er beregnet af kommunen

8.3 Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag, udover denne vurderingsforretning.

8.4 Copyright

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden den vurderingsansvarliges skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

8.5 RICS

Nærværende vurdering er udarbejdet efter RICS standardbetingelser for vurderinger som derfor er gældende medmindre andet er angivet i nærværende vurdering.

8.6 ESG

Investorer og långivere har øget deres bevidsthed om de langsigtede fordele og lavere risici forbundet med bæredygtige og ansvarlige ejendomsinvesteringer. Forskning bekræfter en positiv sammenhæng mellem en robust ESG-profil (Environmental, Social, and Governance) og økonomien inden for erhvervsejendomme. Selvom forskningen på dette område stadig er i de indledende stadier, understreger resultaterne de potentielle økonomiske fordele ved at inddrage ESG-faktorer i ejendomsbranchen.

Bygninger, der har en attraktiv ESG-profil, kan opnå en række økonomiske fordele:

- Højere Lejeindtægter: Ejendomme med en bæredygtig og samfundsansvarlig profil tiltrækker lejere, der potentielt er villige til at betale mere for lokaler eller ejendomme med en ESG-profil.
- Lavere tomgang: Den stigende opmærksomhed på bæredygtig og ansvarlig virksomhedsdrift betyder, at ejendomme uden en ESG-profil kan opleve øget tomgang, mens tomgangsrisikoen på den anden side reduceres for ejendomme med en klar ESG-profil.
- Højere markedsværdi: Ejendomme med en ESG-profil anses som stadig mere attraktive for investorerne, hvilket kan øge deres markedsværdi relativt set til øvrige ejendomme.
- Lånevilkår: Finansielle institutioner øger fokus på ESG i ejendomsbranchen, hvilken på sigt kan have betydning for lånevilkår.

8.7 Ansvar

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 10 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

8.8 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

9 Datering og underskrift

København den 02/10/2024

Som vurderingsansvarlige:

EDC Erhverv Poul Erik Bech



Janne Lykke Nielsen

Head of International Valuations, MRICS

Telefon: 58588729

Mobil: 24488662

E-mail: jl@edc.dk

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Janne Lykke Nielsen'.



Lone Thuen

Investeringschef, ejendomsmægler og valuar, MDE

Telefon: 58588744

Mobil: 40334840

E-mail: lth@edc.dk

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lone Thuen'.

10 Bilag

10.1 Omkostningsbestemt legebudget

AB Ryparken, 2100 Kbh Ø

Kapitalafkast	Kr.	Kr.
7% af 15. alm vurdering, kr.	14.385.714	kr. 1.007.000
Overført forøget kapitalafkast iht. LL §	OMK budget 2024	kr. 468.787
		kr. 1.475.787

Udgifter	Kilde	Kr.
Grundskyld til kommunen	Faktisk opkrævning	kr. 2.680.160
Afgift for vand, afløb mv	OMK budget 2024	kr. 1.053.607
Kommune opkrævning	Faktisk opkrævning	kr. 1.050.000
Dagrenovation	OMK budget 2024	kr. 381.150
Rottebekæmpelse og skadedyr	OMK budget 2024	kr. 16.156
Forsikringer og abonnementer	OMK budget 2024	kr. 436.470
Vicevært	OMK budget 2024	kr. 1.926.772
Renholdelse og trappevask	OMK budget 2024	kr. 599.736
Haveanlæg	OMK budget 2024	kr. 171.189
Varmeregnskab	OMK budget 2024	kr. 90.851
Ei fællesarealer	OMK budget 2024	kr. 720.234
Vaskeri - indtægter	OMK budget 2024	-kr. 513.327
Vaskeri - udgifter, preperation, vask og service abonnement	OMK budget 2024	kr. 152.025
Udskiftning af maskiner dækket af GI konto/hensættelse	-	-
		kr. 8.765.022

Forbedringer	Årstal	Forbedringstillæg, Kr.
Vaskerier - GI/hensættelseskonto	2006-2018	-
Akustisk belysning kælder/opgange - forbedring	2012-2016	kr. 200.160
6 varmecentraler	2003	kr. 0
Hulmursisolering - forbedring	2015	kr. 333.480
Faskiner - forbedring	2015	kr. 333.480
Video i kælder vaskerier - forbedring	2018	kr. 133.800
Kældergulve udskiftes løbende - delvis forbedring	2018	kr. 12.630
Kloak inspektion og udbedring af fejl - vedligehold	2011-12	kr. 0
Nyt blødtvandsanlæg	2018	kr. 101.000
Jernforstærkede bjælker mv	2023	Vedligehold

Stigstreng projekt	2019	kr. 16.361
Stigstreng projekt	2020	kr. 66.625
Stigstreng projekt	2021	kr. 86.988
Stigstreng projekt	2022	kr. 93.385
Stigstreng projekt	2023	kr. 34.717
		kr. 1.412.625

kr. 11.653.434

Boligprocent, jf. OMK budget 2024	99,32%	kr. 11.574.190
-----------------------------------	--------	--------------------------

Administration	Enheder	Kr.
Kr. 3.600 + moms per enhed	402	kr. 1.818.000

Vedligeholdelse	Kr./m²	Kr.
§119 & §120 hensættelser til udvendigt vedligehold, est, kr.	170	kr. 4.156.330

Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje		kr. 17.548.520
Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje	Kr./m².	kr. 718

Udgiftsbeløb hidrører hovedsageligt udleveret omkostningsbestemt legebudget samt udleverede informationer.

S.E.& O.

10.2 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Lyngbyvej 114, 2100 København Ø

Opførelsesår	1934
Ombygningsår	
Bebygget areal	1.008 m ²
Bygningsareal	4.032 m ²
Boligareal	3.752 m ²
Erhvervsareal	280 m ²
Tagetageareal	1.008 m ²
Kælderareal	1.008 m ²
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 2 - Lyngbyvej 132, 2100 København Ø

Opførelsesår	1933
Ombygningsår	
Bebygget areal	672 m ²
Bygningsareal	2.688 m ²
Boligareal	2.688 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	672 m ²
Kælderareal	672 m ²
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 3 - Ryparken 2, 2100 København Ø

Opførelsesår	1933
Ombygningsår	
Bebygget areal	671 m ²
Bygningsareal	2.013 m ²
Boligareal	2.013 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	671 m ²
Kælderareal	671 m ²

Anvendelse Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))

Fredning Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 4 - Ryparken 14, 2100 København Ø

Opførelsesår 1933

Ombygningsår

Bebygget areal 660 m²

Bygningsareal 1.980 m²

Boligareal 1.980 m²

Erhvervsareal 0 m²

Tagetageareal 660 m²

Kælderareal 660 m²

Anvendelse Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))

Fredning Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 5 - Ryparken 24, 2100 København Ø

Opførelsesår 1933

Ombygningsår

Bebygget areal 660 m²

Bygningsareal 1.980 m²

Boligareal 1.980 m²

Erhvervsareal 0 m²

Tagetageareal 660 m²

Kælderareal 660 m²

Anvendelse Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))

Fredning Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 6 - Ryparken 34, 2100 København Ø

Opførelsesår 1933

Ombygningsår

Bebygget areal 660 m²

Bygningsareal 1.980 m²

Boligareal 1.980 m²

Erhvervsareal 0 m²

Tagetageareal 660 m²

Kælderareal 660 m²

Anvendelse Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))

Fredning Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 7 - Ryparken 44, 2100 København Ø

Opførelsesår	1933
Ombygningsår	
Bebygget areal	660 m ²
Bygningsareal	1.980 m ²
Boligareal	1.980 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	660 m ²
Kælderareal	660 m ²

Anvendelse Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))

Fredning Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 8 - Ryparken 54, 2100 København Ø

Opførelsesår	1933
Ombygningsår	
Bebygget areal	670 m ²
Bygningsareal	2.010 m ²
Boligareal	2.010 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	670 m ²
Kælderareal	670 m ²

Anvendelse Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))

Fredning Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 9 - Ryparken 64, 2100 København Ø

Opførelsesår	1933
Ombygningsår	
Bebygget areal	670 m ²
Bygningsareal	2.010 m ²
Boligareal	2.010 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	670 m ²
Kælderareal	670 m ²

Anvendelse Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))

Fredning Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 10 - Ryparken 74, 2100 København Ø

Opførelsesår 1933

Ombygningsår

Bebygget areal 676 m²

Bygningsareal 2.028 m²

Boligareal 2.028 m²

Erhvervsareal 0 m²

Tagetageareal 676 m²

Kælderareal 676 m²

Anvendelse Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))

Fredning Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 11 - Ryparken 86, 2100 København Ø

Opførelsesår 1933

Ombygningsår

Bebygget areal 676 m²

Bygningsareal 2.028 m²

Boligareal 2.028 m²

Erhvervsareal 0 m²

Tagetageareal 676 m²

Kælderareal 676 m²

Anvendelse Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))

Fredning Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 12 - Lyngbyvej 130, 2100 København Ø

Opførelsesår 2015

Ombygningsår

Bebygget areal 78 m²

Bygningsareal 0 m²

Boligareal 0 m²

Erhvervsareal 0 m²

Tagetageareal 0 m²

Kælderareal 0 m²

Anvendelse Udhus

Fredning

Ingen fredning registeret fra OIS

10.3 DCF

Værdiansættelse Cash Flow

Adresse
AB Ryparken, 2100 København Ø
Vurderingsdato
30-09-2024
Ejendomsnummer
Flere

	1	2	3	4	5	11	12	13	14	15	Terminal periode
Indtægter											
Beregnet omkostningsbestemt budgelleje	17.548.520	17.899.491	18.257.481	18.622.630	18.995.083	21.391.548	21.819.379	22.255.767	22.700.882	23.154.900	23.617.998
Erhvervsleje	173.537	177.008	180.548	184.159	187.842	211.541	215.771	220.087	224.489	228.978	233.558
Tomgang i forbindelse med isændsættelse - 1 mdr per genudlejning	-97.492	-99.442	-101.430	-103.459	-105.528	-118.842	-121.219	-123.643	-126.116	-128.638	0
Lejertilæg ved §19.2 modernisering af bolig	1.519.489	3.099.757	4.742.628	6.449.974	8.223.717	20.374.730	22.671.518	25.052.027	27.516.688	30.073.995	30.675.475
Deposittum (beregnet), forentes ved risikofri rente	178.258	181.824	185.460	189.169	192.953	217.296	221.642	226.075	230.596	235.208	264.883
Kædderum	103.782	105.668	107.975	110.134	112.337	126.510	129.040	131.621	134.253	136.938	139.677
Omkostninger											
Løbende omkostninger	-11.035.472	-11.256.182	-11.481.305	-11.710.931	-11.945.150	-13.452.179	-13.721.223	-13.995.647	-14.275.560	-14.561.071	-14.852.293
Moderniseringsomkostninger	-8.423.495	-8.591.965	-8.763.805	-8.939.081	-9.117.862	-10.268.194	-10.473.558	-10.683.029	-10.896.690	-11.114.623	0
Energiforbedring	-2.551.972										
Ekstraordinær genopretelse	0										
Cash-flow	-2.584.845	1.516.348	3.127.551	4.802.595	6.543.391	18.462.410	20.741.351	23.083.257	25.510.543	28.025.687	1.001.982.442
Cashflow, terminal værdi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.001.982.442	
Totalt cashflow	-2.584.845	1.516.348	3.127.551	4.802.595	6.543.391	18.462.410	20.741.351	23.083.257	25.510.543	1.030.008.129	

Nutidsværdiberegning

Nutids cashflow værdi	101.919.427
Nutids terminal værdi	416.092.264
Nutids værdi før tilæg	520.011.692
Afrundet	520.000.000

Intern afkast - IA (IRR)

6,00%

Værdi Kr./m²

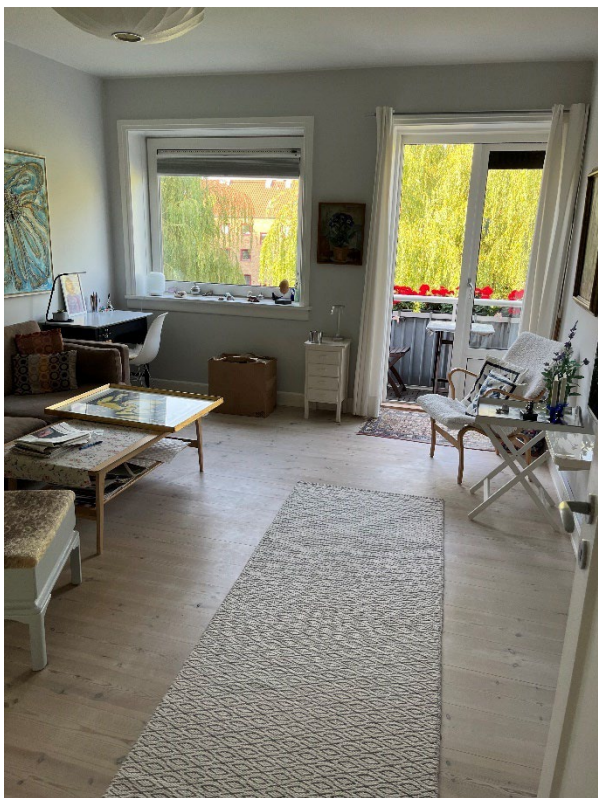
20.528

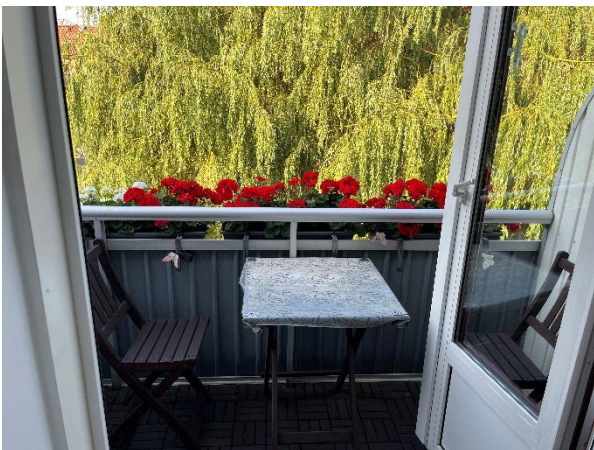
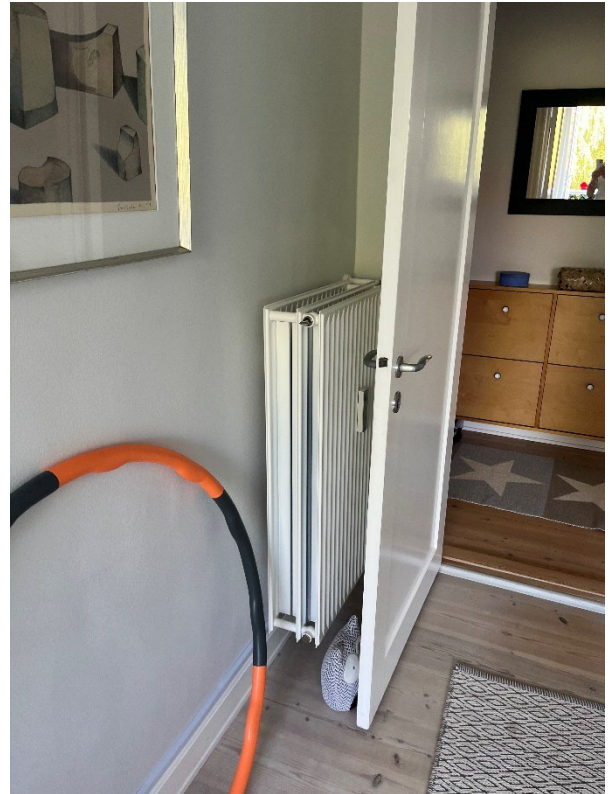
10.4 Følsomhedsanalyse

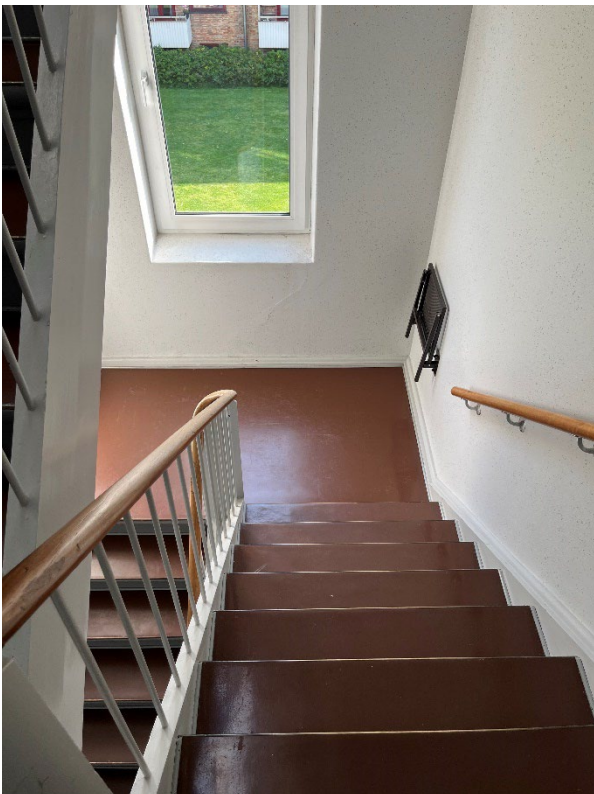
Ifølge gældende regler skal vurderingen følges af en følsomhedsanalyse. Nedenstående er et eksempel der alene skal illustrere ejendommens følsomhed overfor, til eksempelvis, en fremtidig ændring i markedet således at det reelle afkastkrav for ejendommen eller DLV stiger eller falder.

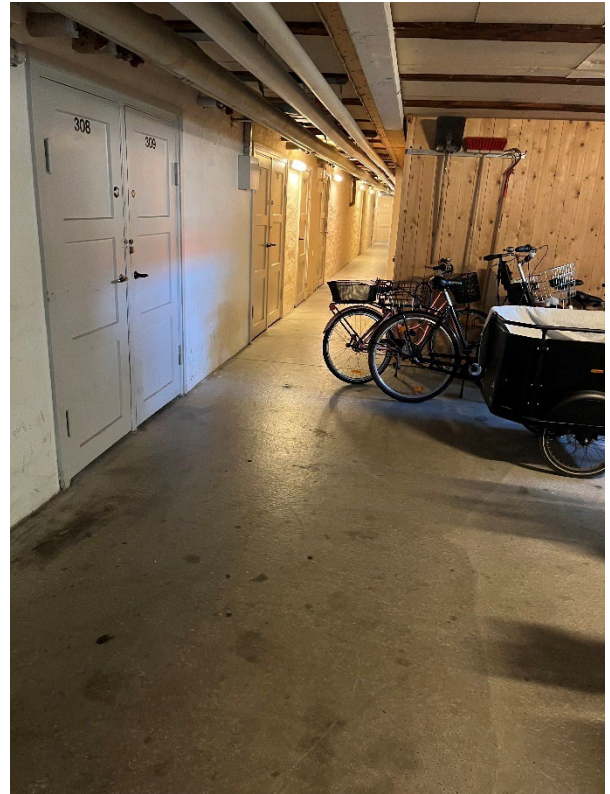
Følsomhedsanalyse, beregnet værdi, uafrundet:		Lejeændring (%)				
		-10,0%	-5,0%	0,0%	5,0%	10,0%
Afkast ændring (bp)	0,50%	375.931.781	409.643.822	443.355.862	477.067.903	510.779.944
	0,25%	406.842.846	443.063.679	479.284.512	515.505.344	551.726.177
	0,00%	441.898.168	480.954.930	520.011.692	559.068.453	598.125.215
	-0,25%	481.937.289	524.222.972	566.508.656	608.794.340	651.080.023
	-0,50%	528.040.076	574.032.361	620.024.646	666.016.931	712.009.216

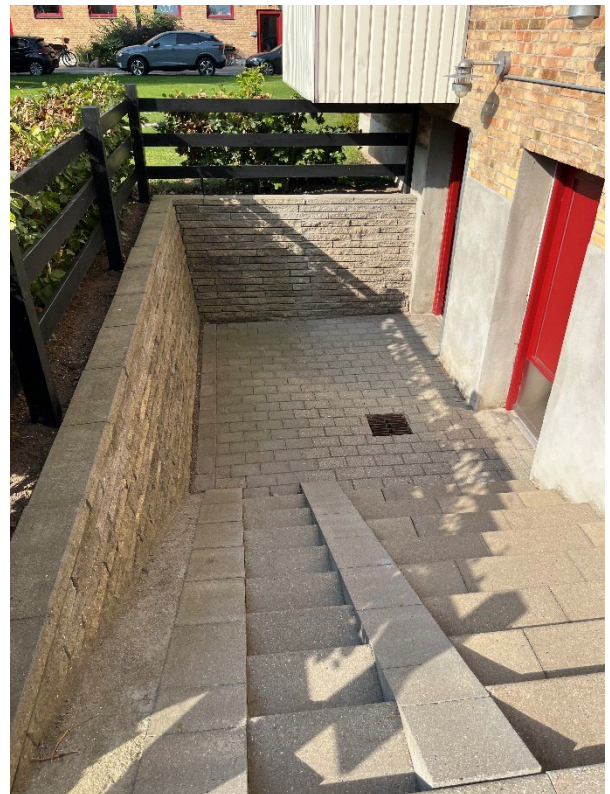
10.5 Fotos

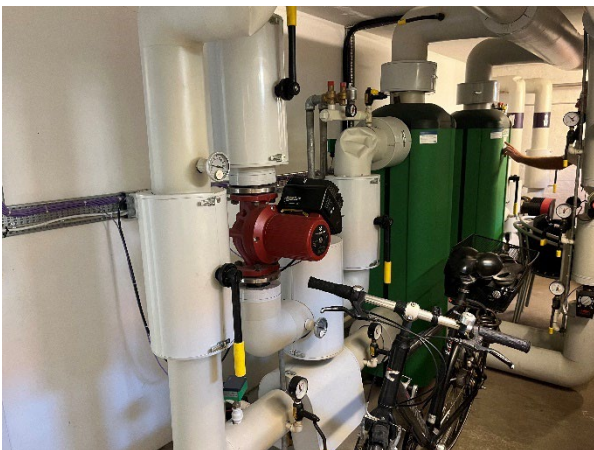




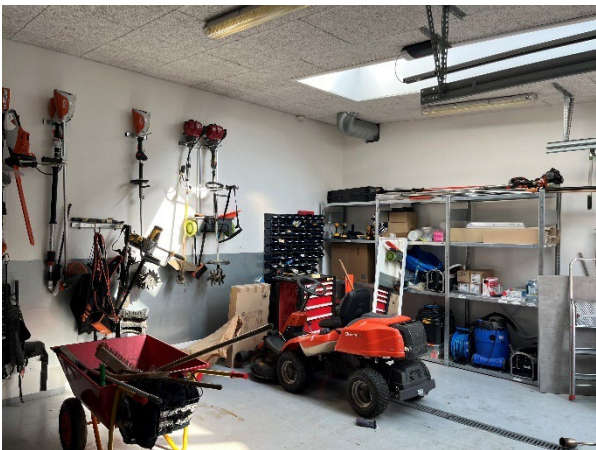


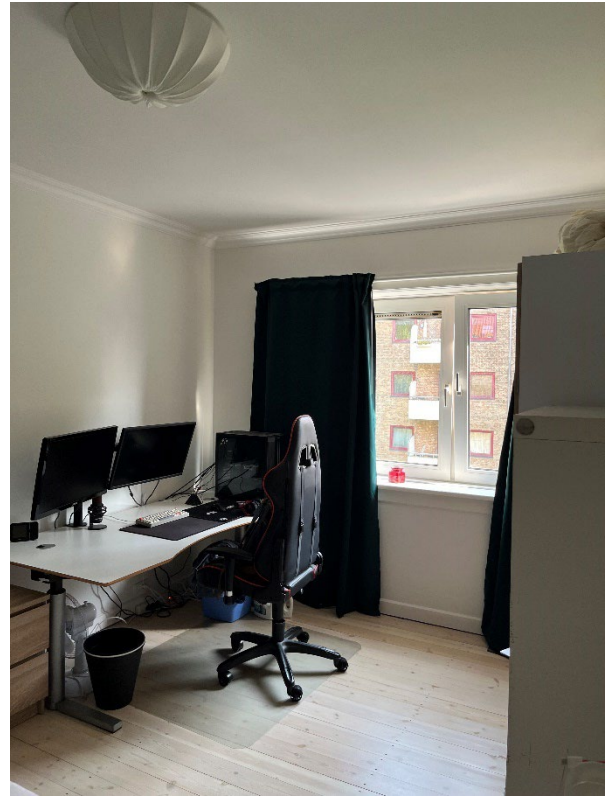




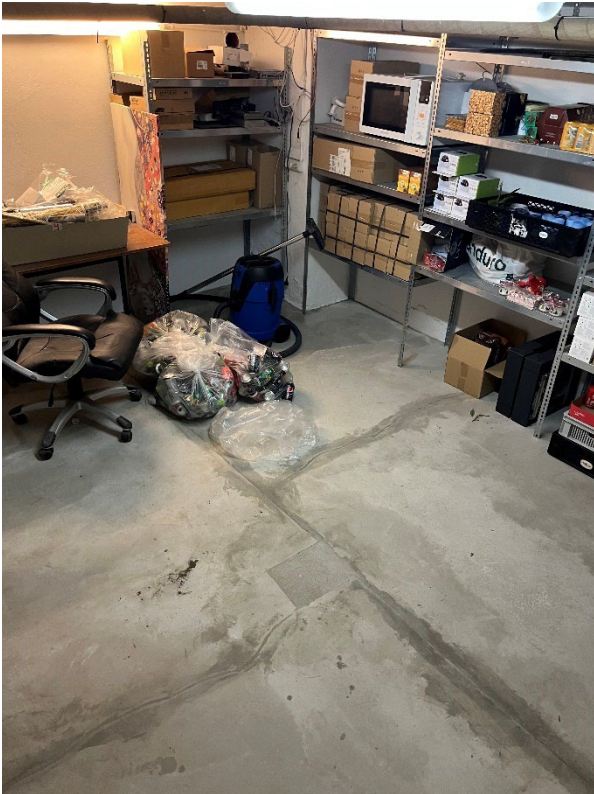












10.6 Standardbetingelser for vurdering

Vurderingen udføres i overensstemmelse med vejledningen **Vurdering af erhvervsejendom** udgivet af **RICS Danmark**.

Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den/de vurderingsansvarlige uafhængige af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, som opdragsgiveren på forhånd har fået tilladelse til at måtte videregive den til.

Den/de vurderingsansvarlige har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag - indføres i noget offentligt tilgængeligt dokument uden den/de vurderingsansvarlige forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den/de vurderingsansvarlige har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte, herunder:

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom,
- at der på ejendommen ikke er hæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst,
- at den enkelte bygning er opført, indrettet og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser m.v.,
- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige forhold eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse,
- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc m.v.,
- at der ikke er udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse, samt
- at der ikke er udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelsen, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet, fås kendskab til forhold, som tyder på, at der er sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller, at ejendommen nu helt eller delvist anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt, samt
- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning.

Besigtigelse

Besigtigelsen er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer er ikke en garanti for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

Indhentning af information

Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

Vurdering

Vurderingen er baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på hhv. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed, samt

- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation. Fx ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen, medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvær i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgskomkostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikrings sag skal udarbejdes et overslag over reetableringsomkostninger, er dette overslag uforpligtende for den/de vurderingsansvarlige, og hvis der efter aftale med rekvirenten engageres sagkyndig bistand hertil, er det den sagkyndige, der har ansvar herfor.

Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse af ejendommen.

Fravigelser

Fravigelser fra disse standardbetingelser må kun ske, når det er aftalt skriftligt mellem opdragsgiver og en af RICS Danmark bemyndiget.

Offentliggørelse

Vurderingen må ikke uden den/de vurderingsansvarliges godkendelse offentliggøres under nogen form, hverken helt eller delvist.

Generel ansvarsfraskrivelse

Ejendomsmæglerfirmaets ansvar er dækket under fællespolice tegnet gennem Dansk Ejendomsmæglerforening og erstatningen kan maksimalt andrage kr. 10.000.000.