

# Vurderingsrapport

**Adresse:**

Bergthorasgade 37-51, Leifsgade 9-11, Gunløgsgade 44-62 & Artillerivej 58-60,  
2300 København S

**Vurderingsrapporten er udarbejdet for:**

A/B Bergthora

**Vurderingsdato:**

17.06.2020

**Ejendommen er vurderet til:**

Kr. 486.800.000

juni 2020



Andelsboligforening

Sag 243203

**Nordicals**

Vester Farimagsgade 7, 3. · 1606 København V  
1606@nordicals.dk · Tlf. 3364 6500  
CVR 34093466 · nordicals.dk



  
**NORDICALS**  
erhvervsmæglere



Sag:	243203	Dato:	17.06.2020
Vejnavn:	Bergthorasgade 37 m.fl.	Postnr.:	2300 By: København S
Matr.nr.:	180 Amagerbros Kvarter, København	Off. Ejendomsnr.:	101-0043916

---

**Formål**

Vurderingen har til formål at fastsætte en værdi for ovennævnte ejendom som grundlag for opgørelse af foreningens formue i forbindelse med regnskabsafslæggelse.

Vurderingen er udarbejdet af den ansvarlige Diplomvaluar Stig Plon Kjeldsen, partner i Nordicals København A/S.

---

**Rekvirent**

Steffen Boesdal  
Boligexperten Administration A/S  
Vesterbrogade 12  
1620 København V

---

**Adkomsthaver**

A/B Bergthora  
CVR.nr. 18 49 73 87

---

**Vurderingstema**

Vurderingstemaet er at anslå ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse mellem andelsboligforeningen og investor i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

Ved den kontante markedsværdi forstås det kontantbeløb som en ejendom skønnes at kunne sælges til i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Ejendommens lejegrundlag er beregnet ud fra at alle ejendommens nuværende andelshavere overgår som lejere på vilkår jf. boligregulerings- og lejelovens regler. I forhold til depositum og forudbetalt leje er det forudsat, at der vedrørende andelshavernes overgang til lejere ikke indbetales depositum og forudbetalt leje, hvilket ligeledes ej heller er bogført i foreningens regnskab som gældspost. Det forudsættes endvidere, at lejerne selv har den indvendige vedligeholdelsesforpligtigelse, og der er således ikke afsat beløb til LL § 22 i ejendommens driftsregnskab.

Særligt skal det i øvrigt iagttages:

- vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen,
- vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang, men alene et skøn over eventuelle vedligeholdelsesefterslæb.



---

## Dokumentations- omfang

Vi har modtaget/indhentet følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse af 09.06.2020
- Tingbogsattest af 09.06.2020
- Ejendomsvurdering 2019
- Ejendomsvurdering pr. 01.04.1973
- Københavns Kommuneplan 2019, ramme-id: R19.B.10.64
- Jordforureningsattest af 09.06.2020
- Udskrift fra kulturarv.dk af 09.06.2020
- Save-undersøgelse for bygn. 1-4 af 04.03.1992 med bevaringsmæssig værdi 3
- Energimærke af 12.12.2016
- GI 09.06.2020 Kontooplysninger
- GI 09.06.2020 Satser 2020
- GI 09.06.2020 Vedligeholdelsesregnskab
- Servitut nr. 11, lyst 14.12.1994
- Servitut nr. 13, lyst 04.03.1997
- Vedtægter for A/B Bergthora
- Referat generalforsamling de seneste 2018 og 2019
- Referat ekstraordinær generalforsamling 2018 og 2019
- Vedligeholdelsesplan 2018
- Lejeroversigt pr. 03.06.2020
- Årsrapport 2019
- Budget 2020

---

## Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering anvendes følgende forudsætninger:

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklarationer mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,
- at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,
- at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig,
- at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet,
- at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – udover de allerede skønnede,
- at der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring - uden yderligere forbehold og til 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,
- at der ikke er afsagt kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,
- at modtagne dokumenter listet under dokumentationsomfang, danner grundlag for nærværende vurdering.



---

### Særlige Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering anvendes følgende særlige forudsætninger i overensstemmelse med branchenormen for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b:

- at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår, jf. dog særlig forudsætning omkring et beboelseslejemål til fri disposition nedenfor,
- at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor,
- at 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 legebærende iht. lejelovgivningen,
- at investor ikke kan 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 legebærende iht. lejelovgivningen,

**Der er i Folketinget vedtaget ændringer af boligreguleringsloven med virkning fra 1. juli 2020. Denne valuarvurdering er udarbejdet inden denne dato med udgangspunkt i gældende regler og (L176) Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.**

---

### Arealer

Grundareal, matr.nr. 180 Amagerbros Kvarter, København	5.144 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Ifølge tingbogsattest af 09.06.2020	
Bebygget areal	3.374 m <sup>2</sup>
Antal etager	6
Bygningsarealer (ekskl. kælder)	19.598 m <sup>2</sup>
Boligarealer i alt	19.770 m <sup>2</sup>
Erhvervsarealer i alt	169 m <sup>2</sup>
Udnyttet areal af tagetage i alt	568 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	3.262 m <sup>2</sup>
Ifølge BBR-meddelelse af 09.06.2020	

---

### Tingbogen

På grundlag af den elektroniske tingbogsattest af 09.06.2020 skønnes ejendommen ikke at være belastet af byrder eller rettigheder, som væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.



---

<b>Planforhold</b>	<p>Ejendommen er omfattet af Københavns Kommuneplan 2019, ramme-id: R19.B.10.64</p> <p>Der er ikke udarbejdet lokalplan for området.</p> <p>Ejendommen er beliggende i et område, der er udlagt til etageboliger.</p>
<b>Energimærke</b>	<p>Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.</p> <p>Gyldigt energimærke foreligger af 18.06.2014 med energiklassifikation C.</p>
<b>Besigtigelse</b>	<p>Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget fredag den 12.06.2020 af Stig Plon Kjeldsen, Nordicals København A/S.</p> <p>Udover en udvendig besigtigelse af bygningen og udenomsarealerne omfattede besigtigelsen 2 boliglejemål hhv. Gunløgsgade 50 4. tv. og Gunløgsgade 54 4., opgang, loftsrum samt kælder.</p> <p>Til stede ved besigtigelsen var bestyrelsesformand Rasmus Strange Petersen og Varmemester Jan Petersen, der fremviste ejendommen og besvarede spørgsmål.</p>
<b>Beskrivelse af ejendommen</b>	<p><b>Beliggenhed</b></p> <p>Ejendommen har en god og central beliggenhed tæt på Islands Brygge. Området rummer et udvalg af indkøbsmuligheder, herunder supermarkeder, restauranter og caféer. Ejendommen er desuden beliggende tæt på København by samt flere grønne, rekreative områder som Amager Fælled og Stadsgraven samt den populære Islandsbrygge havnefront. Der er nem adgang til offentlig transport via Islands Brygge metrostation.</p> <p><b>Bygning</b></p> <p>Bygningen er en boligejendom fra 1913, opført i 6 etager, hvortil kommer næsten fuld kælder. Bygningen fremstår med røde mursten mod de omkringliggende gader og gule mursten mod gården. Vinduerne er dannebrogsvinduer med grønne sprosser og termoruder. Der er etableret karnapper på alle fire facader, ligesom der er monteret enkelte altaner. Flere lejligheder på 5. sal er udvidet opad ved inddragelse af loftrum til beboelse, der er forbundet via indvendig trappe, og enkelte lejligheder har også etableret tilhørende privat tagterrasse. Taget er et mansardtag belagt med røde teglsten. Der er etableret zinkbeklæde kvistvinduer på tagetagen. Der er monteret dørtelefon på hoveddørene. Bygningens centralvarmeanlæg er tilsluttet den kommunale fjernvarmeforsyning. Mod gården er ejendommens facade pudset i en lysebrun nuance.</p> <p><b>Kælder</b></p> <p>Kælderen er disponeret med pulterrum, 3 cykelkældre, barnevognsrum, fyrrum, og gårdtoilet. Der er yderligere et antal disponible rum.</p> <p><b>Loftsrum</b></p> <p>Loftsrummet er disponeret med pulterrum og tørrerum, hvor lejlighederne på 5. sal ikke er udvidet op i loftrummet nedefra.</p> <p><b>Udenomsareal</b></p> <p>Andelsboligforeningen består af en hel karré, hvor det fælles gårdareal er anlagt med et stort indbydende haveanlæg med græs, beplantning og opholdsarealer, herunder mindre legeplads. Der er desuden etableret skure til affaldssortering og redskabsopbevaring.</p>

---



---

### **Vedligeholdelse**

Bygningen er løbende vedligeholdt og fremtræder pæn og i en god vedligeholdelsesstand. Det skal i den forbindelse bemærkes, at samtlige vinduer er udskiftet til vinduer med termoglas i 2014, tilslutning til fjernvarmenettet er foretaget i 1993. Taget samt tagrender og nedløb er udskiftet i 2000. Renovering af gårdanlægget blev foretaget i 2015. Bagtrapper er renoveret i 2015. Fugtsikring af kælder og hovedtrapperenovering er på vurderingstidspunktet igangværende arbejder, der forventes tilendebragt i 2020/2021. Nye døre til alle lejligheder er certificeret BD 30/30 dB. Der er i 2018 etableret nye vand- og varmemålere til fjernaflæsning.

### **Fredningsstatus**

Ejendommen er på kulturarv.dk registreret med bevaringsmæssig værdi 3 for bygning 1-4, jf. SAVE undersøgelse med registreringsdato 04.03.1992.

---

## **Lejemålene**

Ejendommen er ifølge BBR-meddelelsen disponeret med et samlet boligareal på 19.770 m<sup>2</sup> fordelt på 231 boliglejemål og 2 erhvervslejemål på i alt 130 m<sup>2</sup>. Samtlige boliglejemål er på andelsbasis.

### **Boliglejemål**

Boliglejemålene er fordelt med 231 lejligheder i størrelsen 58 m<sup>2</sup> til 166 m<sup>2</sup>. Der er tale om regulære og lyse lejligheder med plankegulve. Samtlige lejemål har eget køkken og toilet. Der optræder en del lejligheder, der er slået sammen, og der er lejligheder, der er udvidet opad i loftetagen.

### **Erhvervslejemål**

Der er 2 erhvervslejemål beliggende i bygningens stueetage. Det ene lejemål på 100 m<sup>2</sup> anvendes til pizzeria og det andet erhvervslejemål på 30 m<sup>2</sup> anvendes til vaskeri for foreningens beboere.

### **Forbedringer**

Den beregnede omkostningsbestemte leje er inklusiv fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

I ejendommens beregnede leje indgår følgende fælles forbedringer:

- Termovinduer
- Fjernvarme
- IT-installation
- Brandsikring
- Postkasser
- Altaner
- Dørtelefon
- Etablering af vaskeri
- Klimatiltag vedr. kælder
- Energimæssige forbedringer

Af bilag F fremgår det med hvilke beløb, der er beregnet forbedringsforhøjelse som tillæg til den omkostningsbestemte leje. Det fremgår endvidere hvilket år forbedringen er dokumenteret / skønnet foretaget og de enkelte forbedringer er renteberegnet efter renteniveauet i forbedringsåret.



## Ejendommens karakteristika

Vi finder ejendommens styrker og svagheder som følgende, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen:

### Styrker

- Velholdt boligejendom med god og central beliggenhed
- Udviklingspotentiale i form af lejemaalmoderniseringer

### Svagheder

- Ældre bygning med behov for løbende vedligeholdelse

## Skattemæssige afskrivninger

Ejendommen er ikke udlejet til et afskrivningsberettiget formål, bortset fra et mindre erhvervslejemål.

## Ejendommens momsprocent

Ejendommens momsprocent er 0.

## Miljø

Ejendommen er ifølge Danmarks Miljøportal den 09.06.2020 ikke kortlagt iht. Lov om jordforurening.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

## Markedet

### Befolkningsudvikling

Tal fra Danmarks Statistik viser, at befolkningstallet i hovedstaden over en længere årrække er øget med omkring 10.000 nye indbyggere årligt. Befolkningsvæksten er de seneste år skabt via fødselsoverskud og indvandring fra udlandet, mens nettotilflytningen fra andre kommuner har været negativ svarende til, at der flytter flere fra, end der flytter til. Nettoindvandring fra udlandet til hovedstaden består i overvejende grad af personer fra den vestlige verden, samt Indien, Kina og lign., hvilket vil sige en overvægt af expats, der kommer for at bestride jobs i hovedstaden eller studere.

Langt hovedparten af husstande, der forlader hovedstaden, flytter til en beliggenhed i en nærtliggende omegnskommune. Fraflytningen fra København er voksende, men den nominelle mængde er fortsat på et moderat niveau, som på nuværende tidspunkt ikke vil trække befolkningsvæksten i København i negativ retning. Jobskabelsen er stor i Hovedstadsområdet og derfor bliver de fleste husstande i nærområdet. Hvidovre, Rødovre, Vallensbæk, Hedehusene og Høje Taastrup er blandt de områder, som mærker øget efterspørgsel efter lejeboliger, men også næste rand lidt længere væk, hvor huslejeniveauer er billigere, er bolig efterspørgslen stigende.

Figur: Befolkningstilvækst i København & Frederiksberg

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Befolkning primo	661.469	672.274	683.376	695.962	707.518	717.698	727.364
Fødselsoverskud	5.359	6.104	6.461	7.034	7.013	7.121	7.527
Nettotilflyttede	2.380	385	-365	-587	-1.565	-1.148	-1.242
Nettoindvandrede	4.617	5.532	6.990	5.454	4.863	3.754	3.030
Korrektioner	-1.551	-919	-500	-345	-131	-61	-34
Befolkningstilvækst	10.805	11.102	12.586	11.556	10.180	9.666	9.281
Befolkning ultimo	672.274	683.376	695.962	707.518	717.698	727.364	736.645

Kilde: Danmarks Statistik (BEV22)



---

### Markedet for investering i boligejendomme

Handelsaktiviteten med boligejendomme og ejendomme med blandet bolig- og erhvervsanvendelse har aktivitetsmæssigt i 2019 været delvist hæmmet af usikkerheden omkring et kommende boligindgreb hvor markedet har afventet de præcise detaljer om indgrebet, men hvor der især er handlet ejendomme i det nyere boligsegment. Starten af 2020 kom markedet fint i gang, men hvor markedsaktiviteten i høj grad har været sat på pause af COVID-19 situationen i Danmark og det øvrige Europa. Bankerne er ikke umiddelbart påvirket af COVID-19 situationen og vi oplever ikke på nuværende tidspunkt at markedspriserne er negativt påvirket.

I de senere år har udenlandske investorer været særdeles aktive i Danmark, hvor især hovedstaden har været mål for opkøb. I 2018 stod udenlandske investorer for ca. 50% af transaktionsvolumen på landsplan. De nationale, private investorer har stadig stor appetit på ejendomsinvesteringer, men geografisk har deres investeringsfokus udvidet sig til det storkøbenhavnske område, herunder Gentofte, Lyngby, Bagsværd, Brønshøj, Rødovre, Hvidovre og Glostrup m.fl. I disse områder er afkastniveauerne marginalt højere, og lejepriserne for både bolig og erhverv lavere end i de centrale københavnske bydele. Samtidig er der i disse områder en voksende nettotilstrømning af beboere, som tiltrækkes af de lavere boligomkostninger.

I København udbydes og handles i dag kun få byejeendomme med bolig- eller blandet anvendelse til under DKK 25 mio. Det er dels fordi byejeendomme i København størrelsesmæssigt hører til i den store ende, og dels fordi kvadratmeterpriserne for denne type ejendomme er vokset markant gennem de seneste 5-7 år. Tilbage i 2012 lå den gennemsnitlige handelspris for centralt beliggende byejeendomme i niveauet lige under 15.000 DKK/m<sup>2</sup>/år. Igennem 2018 har den gennemsnitlige kvadratmeterpris bevæget sig op over 25.000 DKK/m<sup>2</sup>, mens prisudviklingen i 2019 er fladet ud.

Nyere boligejendomme handles til nogenlunde stabile markedsafkastniveauer, der typisk ligger i spændet 3,75-4,00%, afhængig af specifik kvalitet og beliggenhed. Enkelte ejendomme handles uden for dette spænd. For kvadratmeterpriser på de nyere etageboligejendomme kan vi se, at handelsprisen ofte ligger i niveau med prisen som ejerlejlighedssalg. Det er en ændring i forhold til tidligere, hvor prissætningen som udlejningsejendom typisk var med en upside i forhold til prisen som ejerlejligheder. Denne VPV-upside har været vigende de senere år, og er i dag ofte omkring nul, og udgør således ikke længere en magisk prisgrænse.

For de ældre boligudlejningsejendomme er markedsafkastniveauet for ejendomme med fuldt udnyttet lejepotentiale ofte i spændet 3,75-4,0%, hvor få ejendomme handles i den nedre del af spændet. I ejendomme med delvis butik- eller erhvervsanvendelse er afkastniveauerne typisk højere, hvilket reflekterer et typisk højere markedsafkast for erhvervsdele i denne type ejendomme.

---

### Vurderingsprincip

Vurderingen er udfærdiget med udgangspunkt i DCF-metoden (Discounted Cash Flow). DCF-modellen er opdelt i to perioder, med henblik på, at der beregnes en samlet nutidsværdi for de to perioder med udgangspunkt i ejendommens forventede pengestrømme. De to perioder kan benævnes som:

- En eksplicit budgetperiode, på typisk 10 år.
- Terminal periode





---

I den eksplicite budgetperiode estimeres for hvert år et cash flow. I budgetperioden modelleres pengestrømmene med evt. atypiske betalinger fx indtægter, investeringer, omkostninger eller andet. I terminalperioden beregnes en Terminal-værdi baseret på en antagelse om en normaliseret driftsudvikling for ejendommen.

---

### Forrentningskrav

Forrentningskravet er teoretisk sammensat ud fra den risikofrie rente, ved den 10-årige statsobligation, med tillæg af en risikopræmie. Størrelsen på risikopræmien afspejler både specifikke risici knyttet til den konkrete ejendom samt systematiske risici knyttet til markedsudvikling og den generelle økonomiske situation og udvikling mv.

Forrentningskravet er endvidere baseret på en samlet betragtning af ejendommen, herunder beliggenheden, ejendommens stand, udviklingsmuligheder, samt ejendommens aktuelle leje- og driftssituation, idet samtidig bemærkes at ingen af de nævnte parametre kan stå alene.

---

### Ejendommens økonomi

På baggrund af erhvervslejen og den beregnede omkostningsbestemte leje tillagt forbedringsforhøjelser, skønnes det jf. **bilag C**, at ejendommen repræsenterer en årlig husleje på kr. 12.376.182.

I det omfang lejligheder indeholder potentiale for gennemgribende istandsættelse jf. BRL § 5.2, er dette potentiale indregnet i værdiansættelsen. For at opfylde kravene i BRL § 5, stk. 2 er der i DCF-modellen afsat et beløb på kr. 5.000 pr. m<sup>2</sup> til istandsættelse af lejemål.

Lejestigningspotentialet er indregnet ud fra en gennemsnits-betragtning med 10 % fraflytning p.a., henset til, at det ikke er muligt at forudsige, hvornår det enkelte boliglejemål bliver ledigt. Lejepotentialet fremgår af **bilag D**. Det lejedes værdi for gennemgribende istandsatte lejemål i henhold til BRL § 5, stk. 2, er skønnet til kr. 1.650 pr. m<sup>2</sup>.

Ejendommens driftsudgifter er oplyst og skønnet til at udgøre kr. 7.751.375 på årsbasis, svarende til kr. 390 pr. m<sup>2</sup>, hvilket skønnes at være dækkende på kort og mellemlang sigt. En specificeret oversigt over ejendommens skønnede driftsudgifter følger af **bilag E**. Det bemærkes, at der optræder en forskel mellem ejendommens skønnede driftsomkostninger og foreningens omkostninger, da der til værdiansættelsen alene er medtaget omkostninger relevante for ejendommen isoleret set.

Ejendommen skønnes ikke at besidde et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, der giver anledning til at budgettere med ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse udover, hvad der følger af **bilag E**.

Under en samlet vurdering og med de givne forudsætninger, skønnes ejendommen således at repræsentere et årligt nettoindtægtpotentiale jf. **bilag B** i størrelsesordenen kr. 4.624.807 på vurderingstidspunktet, før aktivering af ejendommens udviklingspotentiale.



## Kontant handelsværdi

Ejendommens kontante handelsværdi jfr. vurderingstemaet vurderes jfr. **bilag A** at udgøre:

**Kr. 486.800.000**

**\* Skriver kroner fire hundrede ottiseks millioner otte hundrede tusinde 00/100 \***

- med købesummen erlagt kontant, men før udgifter til evt. købsomkostninger.

Saldi for deposita, forudbetalt leje er ikke anslået og indgår derfor ikke i beregningen.

Den anførte handelsværdi jf. **bilag A** svarer til et teoretisk investeringsafkast på 0,95 % beregnet på grundlag af erhvervslejen, den beregnede omkostningsbestemte leje tillagt forbedringsforhøjelser og med fradrag af de aktuelle, oplyste og anslåede driftsudgifter.

Den kontante handelsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 24.462.

Endvidere er der ved prisfastsættelsen taget højde for ejendommens udviklingsmuligheder i øvrigt.

Det forhold at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til fri disposition for investor skønnes ikke at tillægge ejendommen en særlig merværdi. Dette begrundes i ejendommens størrelse, hvor fri disposition over én enkelt lejlighed har en meget begrænset effekt på ejendommens samlede værdi. Endvidere ses markedet for denne ejendomstype domineret af store ejendomsselskaber, hvor egenbenyttelse af en lejlighed ikke indgår i investeringsstrategien. Den ledige lejlighed indgår derfor som en del af ejendommens udviklingspotentiale, som aktiveres i budgetperioden i DCF-modellen.

## Følsomhedsanalyse

Nedenfor fremgår følsomhedsanalyse over ejendommens værdi ved ændring af forrentningskravet samt det lejedes værdi i moderniserede lejemål.

Det lejedes værdi	DLV	Forrentningskrav				
		3,35	3,60	3,85	4,10	4,35
	1.500	504.100.000	460.000.000	421.900.000	388.500.000	359.100.000
	1.575	542.200.000	495.100.000	454.300.000	418.700.000	387.300.000
	1.650	580.300.000	530.200.000	486.800.000	448.800.000	415.400.000
	1.725	618.400.000	565.300.000	519.200.000	479.000.000	443.500.000
	1.800	656.500.000	600.400.000	551.700.000	509.200.000	471.700.000

Note: DLV = Det lejedes værdi

## Referencer

Ejendomshandler, reference			
Adresse	Handelsår	Startafkast	Salgspris/ m <sup>2</sup>
Amagerbrogade 117, København S	2018	N/A	24.800
Sigbrits Allé 11B, København S	2018	N/A	23.466
Nordre Fasanvej 148, Frederiksberg	2018	2,5%	26.667
Nørrebrogade 245, København N	2019	2,1%	25.991



---

**Lejeniveauer, udlejninger efter det lejedes værdi, reference**

Adresse	Areal	År	Årlig leje	Leje pr. m <sup>2</sup>
Tagensvej 91, 3. tv København N	68	2019	113.670	1.672
Strandboulevarden 166, 5. tv. København C	69	2019	115.296	1.671
Store Kongensgade 63 C, 4.sal København	93,5	2019	154.500	1.652
Nordre Frihavsgade 65, København Ø	85	2018	140.340	1.651
Rømersgade 21, 5.sal København K	186	2019	306.804	1.649
Mysundegade 22, København V	53	2018	87.373	1.649

\* Det har ikke været muligt at fremskaffe udlejningsår.

Referenceejendommens hovedoplysninger indgår som ét af flere parametre i den samlede betragtning af ejendommens værdi.

Nordicals København A/S formidler årligt en lang række investeringsejendomme, ligesom vi årligt vurderer over 100 andelsboligforeninger, samt i øvrigt foretager vurderingsopgaver for en lang række private og institutionelle investorer. Vores sammenligningsgrundlag for vurderingen af andelsboligforeningens ejendom er således omfattende.

---


**Habilitet**

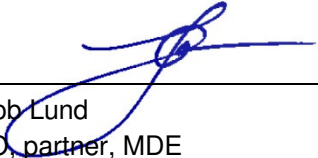
Underskrevne vurderingsmænd erklærer,

- at vi ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,
- at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering,
- at vi ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat,
- at den ansvarlige valuar lever op til kravene fastsat i branchenormen for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme.

*Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente, samt skatte- og lejeregler. Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende markedforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.*

København, den 17.06.2020

  
Stig Plon Kjeldsen  
MSc. Economics, Diploma of Valuation, MDE, MRICS

  
Jacob Lund  
CEO, partner, MDE



---

**Bilag**

- A. Stamdata
- B. DCF - Bolig
- C. Lejeskema
- D. Lejeranalyse
- E. Driftsbudget
- F. OMK-budget

---

*Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. **Nordicals København A/S** påtager sig intet ansvar for anslåede og skønnede driftsbeløb, m.v. De er anført efter vort bedste skøn omkring forhold, hvorom der ikke har foreligget fyldestgørende faktuelle oplysninger. Omkostninger i form af udgifter til liggetidsperioder, ekstraordinære istandsættelser m.v. er svære at forudsige, men er skønnede efter vor erfaring om køberes og sælgeres forventninger.*

**Bergthorasgade 37 m.fl., 2300 København S - GRUNDDATA**
**Bilag A**

Ejendommen: Bergthorasgade 37 m.fl., 2300 København S		Matr.nr.: 180 Amagerbros Kvarter, København	Tinglyst ejer: A/B Bergthora																																																		
<table border="1"> <tr> <td><b>Kr.</b></td> <td><b>Kr.</b></td> </tr> <tr> <td>Ejd.værdi 1/10-19</td> <td>204.000.000</td> </tr> <tr> <td>-heraf grund</td> <td>32.349.300</td> </tr> <tr> <td>§ 18</td> <td>§ 18b</td> </tr> <tr> <td>Ejendommens saldi</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Opgørelsesdato</td> <td>31.12.2019</td> </tr> <tr> <td></td> <td>-237.916</td> </tr> </table>		<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>	Ejd.værdi 1/10-19	204.000.000	-heraf grund	32.349.300	§ 18	§ 18b	Ejendommens saldi	0	Opgørelsesdato	31.12.2019		-237.916	<table border="1"> <tr> <td><b>Arealer iflg BBR</b></td> <td><b>m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>Grundareal - i alt</td> <td>5.144</td> </tr> <tr> <td>Bebygget areal</td> <td>3.374</td> </tr> <tr> <td>Bygningsareal</td> <td>19.598</td> </tr> <tr> <td>Opførelsesår</td> <td>1913</td> </tr> </table>	<b>Arealer iflg BBR</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	Grundareal - i alt	5.144	Bebygget areal	3.374	Bygningsareal	19.598	Opførelsesår	1913	<table border="1"> <tr> <td><b>Arealer</b></td> <td><b>m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>Udnyttet tag</td> <td>568</td> </tr> <tr> <td>Kælder</td> <td>3.262</td> </tr> <tr> <td>Garager</td> <td>0</td> </tr> </table>	<b>Arealer</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	Udnyttet tag	568	Kælder	3.262	Garager	0	<table border="1"> <tr> <td><b>Arealer</b></td> <td><b>m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>Boligareal</td> <td>19.770</td> </tr> <tr> <td>Antal boliglejemål</td> <td>231</td> </tr> <tr> <td>Boligprocent</td> <td>99%</td> </tr> </table>	<b>Arealer</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	Boligareal	19.770	Antal boliglejemål	231	Boligprocent	99%	<table border="1"> <tr> <td><b>Arealer</b></td> <td><b>m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td>Erhvervsareal</td> <td>130</td> </tr> <tr> <td>Antal erhvervslejemål</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Erhvervsprocent</td> <td>1%</td> </tr> </table>	<b>Arealer</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	Erhvervsareal	130	Antal erhvervslejemål	2	Erhvervsprocent	1%
<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>																																																				
Ejd.værdi 1/10-19	204.000.000																																																				
-heraf grund	32.349.300																																																				
§ 18	§ 18b																																																				
Ejendommens saldi	0																																																				
Opgørelsesdato	31.12.2019																																																				
	-237.916																																																				
<b>Arealer iflg BBR</b>	<b>m<sup>2</sup></b>																																																				
Grundareal - i alt	5.144																																																				
Bebygget areal	3.374																																																				
Bygningsareal	19.598																																																				
Opførelsesår	1913																																																				
<b>Arealer</b>	<b>m<sup>2</sup></b>																																																				
Udnyttet tag	568																																																				
Kælder	3.262																																																				
Garager	0																																																				
<b>Arealer</b>	<b>m<sup>2</sup></b>																																																				
Boligareal	19.770																																																				
Antal boliglejemål	231																																																				
Boligprocent	99%																																																				
<b>Arealer</b>	<b>m<sup>2</sup></b>																																																				
Erhvervsareal	130																																																				
Antal erhvervslejemål	2																																																				
Erhvervsprocent	1%																																																				

**Summary - DCF Værdiansættelse**

<b>Ejendommens værdi (Afrundet)</b>	<b>486.800.000</b>	Forrentningskrav %	3,85	Deposita & forudbetalt leje (mdr)	0,00
Substansværdi	24.462 DKK/m <sup>2</sup>	Inflation %	1,50	Forrentning af kontant indestående %	0,00
Forrentning ved køb	0,95%	Diskonteringsrente %	5,35		

**Summary - Følsomhedsanalyse**

	DLV	Forrentningskrav				
		3,35	3,60	3,85	4,10	4,35
Det lejedes værdi	1.500	504.100.000	460.000.000	421.900.000	388.500.000	359.100.000
	1.575	542.200.000	495.100.000	454.300.000	418.700.000	387.300.000
	1.650	580.300.000	530.200.000	486.800.000	448.800.000	415.400.000
	1.725	618.400.000	565.300.000	519.200.000	479.000.000	443.500.000
	1.800	656.500.000	600.400.000	551.700.000	509.200.000	471.700.000

**Generelle forudsætninger vedr. DCF værdiansættelse**
**Forudsætninger:**

- Bruttolejen forudsættes at udvikle sig med NPI, dvs. 1,5 % p.a., med henvisning til ECBs langsigtede inflationsmål, men med hensyntagen til det aktuelt betydeligt lavere inflationsniveau.
- Driftsomkostningerne reguleres årligt med den forventede stigning i NPI (1,5 % p.a.).
- Det forudsættes, at ved fraflytning nyistandsættes lejligheder, der ikke i dag er udlejet jf. BRL § 5.2., og udlejes jf. BRL § 5.2., jf. bilag D. Dog kan enkelte lejemål aktuelt være udlejet så dyrt, at renovering ikke er rentabelt, og derfor ikke indregnet.
- Der er indregnet et lejetab svarende til 3 mdr. tomgang i forbindelse med nyistandsættelse af en lejlighed.
- Lejligheder der fraflyttes udlejet jf. BRL § 5.2 forudsættes genudlejet til lejeniveauer jf. anført i nedenstående parameter-tabel.
- Lejeniveau ved nyudlejning af lejligheder efter BRL § 5.2 sker i niveauet jf. nedenstående parameter-tabel.
- Omkostninger til løbende udlejning af lejligheder er dækket af anførte administrationsomkostninger, jf. bilag E, og dækker i øvrigt også over omkostninger til fremvisning og udskiftninger af lejere.
- Omkostninger til modernisering/ istandsættelse er forudsat jf. nedenstående parameter-tabel, og indekseret med 1,5 % årligt.
- Medmindre andet er nævnt, er omkostningerne baseret på de oplyste driftsbudgetter, jf. bilag E.
- Det anvendte forrentningskrav er for den fuldt udviklede ejendom uden yderligere udviklingspotentialer

**DCF Parameter-tabeller**

Årlig moderniseringsandel	10%	Det lejedes værdi efter § 5.2 modernisering	1.650 DKK/m <sup>2</sup> /år
Lejetab ved modernisering	3 Måneder	Boligareal	19.770 m <sup>2</sup>
Omkostninger till § 5.2 modernisering	5.000 DKK/m <sup>2</sup>	Erhvervsareal	130 m <sup>2</sup>

Note	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Lejeindtægter</b>													
	Bolig Bruttoleje (Basistidspunkt)	12.226.182	12.409.574	12.595.718	12.784.654	12.976.424	13.171.070	13.368.636	13.569.166	13.772.703	13.979.294	14.188.983	14.401.818
	Erhvervs Bruttoleje (Basistidspunkt)	150.000	152.250	154.534	156.852	159.205	161.593	164.016	166.477	168.974	171.508	174.081	176.692
	Modernisering - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Modernisering - Øvrige lejemål	1.529.574	3.622.541	5.777.953	7.997.212	10.281.748	12.633.022	15.052.520	17.541.761	20.102.292	22.735.693	23.668.439	24.023.466
2	Lejepotentiale i allerede istandsatte lejl. Bruttoleje - Nybyggede taglejl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Samlet Lejeindtjening</b>	<b>13.905.756</b>	<b>16.184.365</b>	<b>18.528.204</b>	<b>20.938.717</b>	<b>23.417.377</b>	<b>25.965.684</b>	<b>28.585.173</b>	<b>31.277.403</b>	<b>34.043.969</b>	<b>36.886.495</b>	<b>38.031.503</b>	<b>38.601.976</b>
3	Forrentning af indestående kontantbeløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Strukturel tomgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Bruttoindtjening</b>	<b>13.905.756</b>	<b>16.184.365</b>	<b>18.528.204</b>	<b>20.938.717</b>	<b>23.417.377</b>	<b>25.965.684</b>	<b>28.585.173</b>	<b>31.277.403</b>	<b>34.043.969</b>	<b>36.886.495</b>	<b>38.031.503</b>	<b>38.601.976</b>
	Sparet henlæggelse til §18b	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Driftsomk. Eksisterende drift</b>	<b>-7.751.375</b>	<b>-7.867.646</b>	<b>-7.985.660</b>	<b>-8.105.445</b>	<b>-8.227.027</b>	<b>-8.350.432</b>	<b>-8.475.689</b>	<b>-8.602.824</b>	<b>-8.731.866</b>	<b>-8.862.844</b>	<b>-8.995.787</b>	<b>-9.130.724</b>
	<b>NOI før investeringsomkostninger (i)</b>	<b>6.154.381</b>	<b>8.316.720</b>	<b>10.542.544</b>	<b>12.833.272</b>	<b>15.190.350</b>	<b>17.615.252</b>	<b>20.109.484</b>	<b>22.674.579</b>	<b>25.312.103</b>	<b>28.023.650</b>	<b>29.035.716</b>	<b>29.471.252</b>
	Inv. i modern. - Opsagte lejemål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Løbende Investering i modernisering	-9.885.000	-10.033.275	-10.183.774	-10.336.531	-10.491.579	-10.648.952	-10.808.687	-10.970.817	-11.135.379	-11.302.410	0	0
	<b>Samlede løbende investeringer (ii)</b>	<b>-9.885.000</b>	<b>-10.033.275</b>	<b>-10.183.774</b>	<b>-10.336.531</b>	<b>-10.491.579</b>	<b>-10.648.952</b>	<b>-10.808.687</b>	<b>-10.970.817</b>	<b>-11.135.379</b>	<b>-11.302.410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Cash flow (i) + (ii)	-3.730.619	-1.716.555	358.770	2.496.741	4.698.771	6.966.300	9.300.797	11.703.762	14.176.724	16.721.240	29.035.716	29.471.252
<b>DCF-metode</b>													
	<b>NV årlig cash flow</b>	<b>-3.541.167</b>	<b>-1.546.638</b>	<b>306.840</b>	<b>2.026.914</b>	<b>3.620.859</b>	<b>5.095.595</b>	<b>6.457.708</b>	<b>7.713.459</b>	<b>8.868.803</b>	<b>9.929.402</b>	<b>16.366.379</b>	
	NV cash flows	55.298.154											
	NV exit værdi	431.477.261											765.487.057
	Tillægsværdi / fradragsværdi (byggeret etc.)	0											
	<b>Markedsværdi DCF-metode</b>	<b>486.775.415</b>											
	<b>Afrundet værdi</b>	<b>486.800.000</b>											
	Substansværdi	24.462	DKK/m <sup>2</sup>										
	Forrentning ved køb	0,95%											
									3,85	Deposita & forudbetalt leje (mdr)			0,00
									1,50	Forrentning af kontant indestående %			0,00
									5,35	Det lejedes værdi (kr/m <sup>2</sup> /år)			1.650

## Noter:

- 1 Lejetab i 3 mdr. ifm. modernisering af lejligheder til nyudlejning. Antagelse om modernisering af 10% lineært pr. år.
- 2 Nyudlejning af allerede istandsatte lejligheder til det lejedes værdi. Skønnet fraflytning med 10% lineært pr. år.
- 3 Forudsat at der ikke betales depositum eller forudbetalt leje, ligesom den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer

## Indtægtsanalyse

Nr.	Lejertype	Adresse	Antal Lejemål	Leje- fastsættelse	Udlejet areal (m <sup>2</sup> )	Faktisk leje			Depositum	Forudbetalt leje	Indvendig vedligehold
						Leje pr. m <sup>2</sup> (DKK/m <sup>2</sup> )	Årsleje (DKK)	Moms (ja / nej)	Antal mdr. leje (DKK)	Antal mdr. leje (DKK)	§22 (DKK)
1	Andelsbolig	Bergthorasgade 37 m.fl., 2300 Kø	231	OMK	19.770	618	12.226.182	Nej			
	Erhverv	Bryggens Pizzeria	1	Erhverv	100	1.500	150.000				
	Andet	Vaskeri, forening	1	Ej lejebærende	30						
	<b>Erhverv i alt,</b>				<b>130</b>	<b>1.154</b>	<b>150.000</b>				
	<b>Bolig i alt</b>				<b>19.870</b>	<b>615</b>	<b>12.226.182</b>				
<b>Total</b>					<b>19.900</b>	<b>622</b>	<b>12.376.182</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Nr.	Lejer	Antal Lejemål	Udlejet areal (m <sup>2</sup> )	Aktuelt lejeniveau (DKK/m <sup>2</sup> /år)	Leje fastsættelse	Omkostn. til modernisering BRL §5.2			BRL § 5.2 Moderniseringspotentiale					BRL § 5.2 lejepotentiale	
						Mulighed (Ja/Nej)	Tomgang ifb. Ombyg. (mdr.)	Ombygnings- omkostn. (DKK/m <sup>2</sup> )	Eksisterende leje (DKK/år)	Det lejedes værdi (DKK)	Moderniseringspotentiale			Fraflyt (År)	Lejestignings- potentiale (DKK/År)
										Lejl.	Opsagt	Opsagt	ikke opsagt		
1	Andelsbolig	231	19.770	618	OMK	Ja	3	5.000	12.226.182	32.620.500	Nej	0	20.394.318		0
Total		231	19.770	618					12.226.182	32.620.500		0	20.394.318		0



Noter Driftsomkostninger			Samlede driftsomk.	Heraf moms	Bolig ex moms	Erhverv ex moms	Nøgletal DKK/m <sup>2</sup>	Bemærkninger
Grundskyld			948.569		942.373	6.197	48	Ifølge OIS
Dækningsafgift			0			0	0	
Rottebekæmpelse			0		0	0	0	
Renovation, affaldsgebyr			475.431	95.086	377.860	2.485	24	Ifølge Budget 2020
Vand-, miljøafgifter m.v.			0	0	0	0	0	
Ejendomsforsikring			350.000		347.714	2.286	18	Ifølge Budget 2020
Fællesudgifter E/F			0		0	0	0	
Abonnementer			0	0	0	0	0	
El (bl.a. gårdbelysning)			90.000	18.000	71.530	470	5	Ifølge Budget 2020
Vicevært			1.570.000	314.000	1.247.795	8.205	79	Ifølge Budget 2020
Serviceabonnementer drift			0	0	0	0	0	
Øvrige renholdelsesudgifter			420.000	84.000	333.805	2.195	21	Ifølge Budget 2020
Snerydning			0	0	0	0	0	
Vand, varme, elektricitet m.v.			0	0	0	0	0	
Advokathonorar, Gebyrer og porto, tilsyn og rådgivning			0	0	0	0	0	
Øvrige Foreningsomkostninger			0	0	0	0	0	
Vaskeri - refusion			0	0	0	0	0	
Varmeregnskab			0	0	0	0	0	
Administration, bolig	3.875,00	normtal	895.125	179.025	716.100	0	0,19	Normtal
Adm., erhverv	1,50%	(pct. af markedsleje)	2.250	450	1.800	0	0	
<b>Udvendig vedligehold:</b>								
Erhverv § 18	79 DKK/m <sup>2</sup> /år	130 m <sup>2</sup>	10.270	2.054	8.216			
Erhverv § 18B	71 DKK/m <sup>2</sup> /år	130 m <sup>2</sup>	9.230	1.846	7.384			
Bolig § 18	79 DKK/m <sup>2</sup> /år	19.870 m <sup>2</sup>	1.569.730	313.946	1.255.784			
Bolig § 18B	71 DKK/m <sup>2</sup> /år	19.870 m <sup>2</sup>	1.410.770	282.154	1.128.616			
§ 22		0 m <sup>2</sup>	0	0	0			
<b>I ALT</b>			<b>7.751.375</b>	<b>1.290.561</b>	<b>6.438.976</b>	<b>21.838</b>	<b>390</b>	<b>DKK/m<sup>2</sup></b>

Noter:

1 Gældende momsprocent

25%

Anvendt areal (m<sup>2</sup>) 19.900

Ejendommens driftsudgifter er dels anført jfr. A/B's budget for 2020 og dels med aktuelle og anslåede beløb.

I forbindelse med beregningen er forudsat, at lejerne har den indvendige vedligeholdelse.

Driftsbesparelse ved sparet §18b i 10 år

Nej

**DRIFTSUDGIFTER**

Driftsudgifter, overført fra bilag E	kr.	3.854.000		
Boligernes andel heraf:	99%	kr.	3.828.823	
Tillagt boligadministration	Antal enheder:	231	kr.	895.125
<b>Driftsudgifter i alt</b>			<b>4.723.948</b>	

**HENLÆGGELSER TIL TEKNISKE FORNYELSER**

1. Centralvarmeanlæg:				
A. Kedler	kr.	0		
B. Oliefy	kr.	0		
C. Stoker	kr.	0		
D. Øvrige centralvarmeanlæg	kr.	490.336		
2. Kaminer, kakkelovne og gasradiatorer	kr.	0		
3. Maskinvaskerier, blødgøringsanlæg & vaskekedler	kr.	0		
4. El-vandvarmere og gasbadeovne	kr.	0		
5. Køleanlæg:		0		
A. Centralkøleanlæg med kompressor og skabe	kr.	0		
B. Enkelte absorptions- eller kompressorkøleskabe	kr.	0		
6. Gas- og elkomfurer	kr.	0		
7. Ventilationsanlæg	kr.	0		
8. Traktorer og andre større redskaber	kr.	0		
9. Fællesanlæg for TV og radio	kr.	0		
10. Elevatorer	kr.	0		
11. Butiks-, kontorinventar & bageriovnsanlæg	kr.	0		
12. Porttelefon	kr.	57.750		
13. Fællesantenne	kr.	27.431		
Oprindelig saldo	kr.	0		
Henlæggelser i alt:			kr.	575.517
<b>Henlæggelser i alt pr. m<sup>2</sup>:</b>		<b>Pr. m<sup>2</sup></b>	<b>28,92</b>	

1/3 af henlæggelser i alt udgør som tillæg til kapitalafkastet				
7% af 15. alm. vurdering	kr.	0		
+ 1/3 af henlæggelserne	kr.	191.839	Pr. m <sup>2</sup>	9,704
+ satsregulering ( 2019)	kr.	108.171		
Kapitalafkast i alt			kr.	300.010
<b>Boligernes andel heraf:</b>	<b>99%</b>		<b>kr.</b>	<b>298.050</b>

**HENLÆGGELSE TIL VEDLIGEHOLDELSE**

1/3 af henlæggelser i alt pr. m <sup>2</sup> eller kr.		9,704	tillægges § 18-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr. 44 + 9,704			=	53,70
+ satsregulering			kr.	24,81
Henlæggelser til § 18 i alt pr. m <sup>2</sup> Bruttoetageareal, år:		2019	kr.	78,51
<b>der afrundes til</b>	<b>79</b>		<b>~</b>	<b>1.561.830</b>

1/3 af henlæggelser i alt pr. m <sup>2</sup> eller kr.		9,70	tillægges § 18b-henlæggelsesbeløbene	
således at disse bliver kr. 27,50 + kr. 9,704			=	49,20
+ satsregulering			kr.	22,27
Henlæggelser til § 18b i alt pr. m <sup>2</sup> Bruttoetageareal, år:		2019	kr.	71,48
<b>der afrundes til</b>	<b>71</b>		<b>~</b>	<b>1.403.670</b>

**MODERNISERINGER / UDFØRTE FORBEDRINGER**

	Forbedringsleje	Installationsår	Bruttoudgift
Termovinduer	1.634.753	2014	22.917.097
Fjernvarme	1.491.152	1993	13.839.000
Gårdprojekt	71.801	2018	1.065.299
IT installationer, 'Bryggenet'	57.383	2015	809.156
Isolering i etageadskillelse til loft mv.	179.293	2000	1.792.933
Postkasser	25.554	2012	346.500
Etablering af Vaskeri	75.662	2001	794.916
Fugtsikring kælder	617.500	2020	10.000.000
Brandsikring, døre til lejl.	85.586	2020	1.386.000
<b>Modernisering i alt</b>			<b>kr. 4.238.684</b>

**BEREGNET INDTÆGT OG GNS. BOLIGLEJE PR. M<sup>2</sup>**

Anslået boliglejeindtægt i alt:	kr.	12.226.182
<b>Gennemsnitlig boligleje pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>618</b>