

VURDERINGSNOTAT

Til brug for værdiansættelse af andelsboligforeningers ejendomme, i forbindelse med aflæggelse af årsregnskab.

Nærværende notat kan IKKE anvendes til at fastsætte andelsforeningens andelskrone, det kan alene anvendes til at sætte en værdi på ejendommen.

SAGSNR 1010222



ANDELSBOLIGFORENINGEN

AB Grønvang Senior

EJENDOMMEN BELIGGENDE

Platanhaven 6, 4040 Jyllinge

VALUARVURDERET TIL

Kr. 54.000.000 ved 6,75% afkast (DCF-model), svarende til 24.523 kr./kvm.

RAPPORTENS OPBYGNING

KAPITEL 1

RESUME/HOVEDKONKLUSION

En gennemgang/et resume af rapportens vigtigste nøgletal og forudsætninger, der danner grundlag for Værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom.

KAPITEL 2

FORMALIA

En redegørelse for vurderingsrapportens tema, det vil sige hvad det er rapporten gennemgår, i hvilken kontekst rapporten skal forstås, og hvilke emner rapporten er afgrænset fra.

KAPITEL 3

EJENDOMMEN

En gennemgang af ejendommen, herunder ejendommens stand, udgifter til løbende vedligehold, foretaget Vedligehold samt større kommende projekter.

KAPITEL 4

VÆRDIANSÆTTELSE

En gennemgang de elementer der danner grundlag for ejendommens værdi, herunder dens potentialer, hvilke lejeregler, der gør sig gældende for den konkrete ejendom, og afledt heraf en opgørelse af lejeindtægtsgrundlaget hvis den var en udlejnings ejendom i dag, samt set i et DCF-perspektiv, og ejendommens driftsudgifter. Desuden en fremskrivning af ejendommens værdi, givet dens fremtidige udgifter til større vedligeholdsopgaver, og eventuelle indtægter på ejendommen, for eksempel ved at frasalg af potentialer.

KAPITEL 5

VURDERINGSGRUNDLAG MV.

En gennemgang af de vigtigste begreber og referencer der danner grund for rapporten, herunder referenceejendomme, sagens dokumenter mv.

KAPITEL 6

MÆGLERERKLÆRING

Mæglerens tiltrædelse af rapportens gyldighed, herunder habilitet, erklæring om rapportens gyldighed i forhold til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved Valuar, samt underskrift af rapportens gyldighed.

KAPITEL 1 RESUME/HOVEDKONKLUSION

1.1 Vurderingsrapportens vigtigste nøgletal

Vurdering		Lejeindtægt opgørelse (år 1)	
Ejendom er valuarvurderet til	54.000.000 kr.	Omk.bestemt leje, år 1	- kr/kvm.
Svarende til	24.523 kr/kvm	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1	- kr/kvm.
Offentlig vurdering	13.100.000 kr.	Det lejes værdi, år 1	- kr/kvm.
Værdi af 'den frie lejlighed'	1.500.000 kr.	Markedsleje, bolig, år 1	1.455,00 kr/kvm.
		Markedsleje, erhverv, år 1	- kr/kvm.
		Øvrige indtægter, år 1	- kr.
Afkast		Lejeindtægt opgørelse (slutår)	
Ved (DCF) afkastrente*	6,75% %	Omk.bestemt leje, år 15	- kr/kvm.
Svarende til 1.års afkastrente	4,62% %	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 15	- kr/kvm.
Modelforudsætninger for renovering af lejemål (BRL5,2)		Det lejes værdi, år 15	- kr/kvm.
Antal boliger med omk.bestemt leje, år 1	- boliger	Markedsleje, bolig, år 15	1.919,84 kr/kvm.
Areal, boliger med omk.bestemt leje, år 1	- kvm.	Markedsleje, erhverv, år 15	- kr/kvm.
Årligt areal til modernisering	- kvm.	Øvrige indtægter, år 15	- kr.
Årslæjndtægt på renov.lejlighed	- kr.	Brutto-Netto (år 1)	
Fradrag ved tomgangsleje	- kr.	Bruttoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	3.070.050 kr.
DCF-Modelforudsætninger		Driftsomkostninger, år 1	677.507 kr.
DCF-Budgetperiode	15 år	Nettoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	2.392.543 kr.
Årlig moderniseringsfrekvens for omk.lejl.	6,67% %	Brutto-Netto (slutår)	
Anvendt udgift til modernisering***	- kr/kvm	Bruttoleje, år 15	4.050.866 kr.
Årlig udgift til renovering, år 1	0 kr.	Driftsomkostninger, år 15****	775.066 kr.
Der indregnes 3 mdr tomgangsleje ved renovering af boligerne.		Nettoleje, år 15	3.275.800 kr.

*=Afkastet indeholder **2-% årlig** inflations/vækstrate over budgetperioden.

**=lineært over budgetperiode

*** = gange 2 i opgørelse

**** = Drift er inkl. modernisering.

1.2 Referenceejendomme

Ejendommens værdi understøttes af de følgende handelspriser på bedst sammenlignelige handlede boligudlejningsejendomme i nærmeste lokal-område:

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Kryddervej 2-8, 2610 Rødovre	31.01.2021	161.160.000	2021	4.740	0	34.000
Hegnet 4, Himmelev, 4000 Roskilde	19.11.2021	123.085.000	2021	3.521	276	32.416
Sankt Oles Gade 24, 4000 Roskilde	01.12.2020	43.100.000	1928	2.104	465	16.777
Esrumvej 147, 3000 Helsingør	01.06.2022	158.375.000	2022	5.088	101	30.521

KAPITEL 2 FORMALIA

2.1 Formål/Hovedbeskrivelse af opgave

Vurdering af ejendom til brug for andelsboligforenings fastsættelse af ejendommens værdi i årsregnskabet, og hermed grundlag for at fastsætte andelsboligforeningens andelskrone.

2.2 Vurderingstema

Nærværende notats tema er at værdiansætte andelsboligforenings ejendom, det vil sige at fastsætte en værdi på ejendommen, som den ville kunne sælges for, som udlejningsejendom. Rapporten er endvidere udarbejdet i henhold til, og under iagttagelse af Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved Valuar af d.28.06.2018*.

Indeholdt i dette tema er forudsætningen om, at alle boliger, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, over vurderingens budgetperiode kan konverteres til gennemgribende renoverede lejemål, og således oppebære en højere lejeindtægt.**

Idet forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, kan den pris, der er anført i nærværende rapport, godt være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked, idet en ejendom i en rigtig salgssituation ikke er underlagt denne lovs bestemmelser.

* = Nærværende rapport overholder ikke samtlige bestemmelser i Lov om Valuarvurderinger, og kan ikke anvendes som grundlag til at fastsætte en andelskrone, selv om hele beregningen er identisk. For en rapport der kan overholde disse krav, kontakt venligst STAD Valuar, for at bede om en Valuarrapport.

** = Dog fraregnet lejeindtægten på den frie lejlighed, hvis en sådan er indregnet. Se forklaring i rapportens pkt. 4,2

2.3 Vurderingsdato

Ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom opgjort efter DCF-metode jf. valuar vurderingsnorm fastsat med vurderingsdato d. **31.12.2023**.

I det en af valuarrapporten forudsætninger er en kontanthandel (se forudsætninger i pkt. 2.7) er rapporten også udarbejdet ud fra den betragtning af vurderingsdatoen svarer til handelsdatoen.

En valuar vurderingsrapport er gyldig i 18 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL§5, stk. 2 b

2.4 Rekvirent

AB Grønvang Senior
V/Bestyrelsen
CVR 34436401

2.5 Adkomsthaver

AB Grønvang Senior
V/Bestyrelsen
CVR 34436401

2.6 Vurderingsansvarlig

Vurderingschef, Ejendomsmægler MDE, Diplomvaluar, Valuar, HD(F)
Emil Ellekilde
Vurderingsmægler STAD Valuar
Østerfælled Torv 10
2100 København Ø
CVR 43744208

2.7 Forudsætninger

Nærværende rapport er udarbejdet ud fra flg. forudsætninger:

Ejendommen forudsættes fuldt udlejet, og handlet kontant.

Indeholdt i denne forudsætning er således at andelsforeningen ved et salg, selv er ansvarlig for at alle tinglyste rettigheder indfries, og der er ikke skelet til, eller taget hensyn til dette i værdiansættelsen, i det de tolkes som uvedkommende for en køber af ejendommen.

Denne forudsætning omfatter foruden indestående tinglyste lån (som dermed er irrelevante for værdiansættelsen) også tinglyste rettigheder. Dette vil sige at rapporten ikke indregner den situation at andelsforeningen ved et salg kan blive pålagt at tilbagebetale evt. byfornyelsestilskud.

Denne forudsætning omfatter også at dersom ejendommen evt. er omfattet af hjemfaldspligt, at denne forudsættes indfriet af sælger. Sådanne udgifter er derfor en køber af ejendommen uvedkommende, og som følge deraf er de også nærværende værdiansættelse uvedkommende.

Ved et sådant ejerskifte forudsættes at der kan tegnes sædvanlig bygnings-forsikring, uden yderligere forbehold og til en normal forsikringspræmie.

Nærværende vurdering omfatter ikke noget tillæg for eventuelle individuelle forbedringer, som andelshavere selv har udført. Dette skyldes, at såfremt andelshaverne havde udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, ville udlejer som udgangspunkt ikke have ret til en forbedringsforhøjelse for lejernes egne forbedringer.

Medmindre andet er anført, anvendes ejendommens officielle angivelser (BBR) fsa. arealer, antal lejligheder, antal etager, bygningselementer, varmekilde mv.

De vurderede arealers anvendelse er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet, og i øvrigt funktionsdygtige.

Vurderingen forudsætter at der ikke forureningsmæssigt er forhold udover hvad er nævnt i ejendommens officielle angivelser i ejendomsdatarapport mv. vdr. vidensniveau 1 eller 2 (se evt. i rapportens pkt. 3.1 efter et særskilt punkt, hvis et sådant forhold fremgår). Rapporten forudsætter således at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier, eller udført aktiviteter der har øget risikoen for forurening af grunden.

Vurderingsrapporten er udarbejdet under forudsætning af at ejendommen ikke er omfattet af forslag om infrastrukturelle forhold, forslag om lokalplan, ekspropriation eller lignende forhold, der kan have betydning for ejendommens anvendelse.

I forlængelse heraf forudsættes endvidere at ejendommen er opført efter gældende planmæssige bestemmelser, og at der foreligger behørig tilladelse til den eksisterende og anvendelse af ejendommen.

Der foretages ikke en egentlig byggeteknisk gennemgang, ud over andelsforeningens evt. egen tilstandsrapport samt vedligeholdelses-plan. Nærværende rapport forudsætter således, at der på ejendommen ikke foreligger nogle ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – ud over de i rapportens kapitel 3.7 samt 3.8 angivne.

Der forudsættes ikke at være afsagt kendelser eller betalings-vedtægter vedrørende anlægsarbejder, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter.

Der påhviler ikke ejendommen uoplyste og/eller utinglyste rettigheder og byrder.

Der påhviler ikke ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.

Der er ikke indgået skriftlige eller mundtlige kontraktforhold, bortset fra nærværende vurdering., der er overdraget til vurderingsmanden af rekvirenten.

2.8 Særlige forudsætninger

Ejendommens værdi forudsættes som opgjort som ejendommens nuværende markedsværdi (jf. vurderingsdatoen i pkt.2.3) og under hensyntagen til lov om valuarvurderinger. Læseren gøres opmærksom på at en 'rigtig' handel ikke er underlagt dette regelsæt, og derfor kan en sådan transaktions bagvedliggende betragtninger og dermed værdiansættelse godt afvige fra en valuarrapport.

Idet nærværende rapport er udarbejdet ud fra den forudsætning, at ejendommen handles kontant jf. pkt. 2.7 samt reglerne i lov om valuarvurderinger, forudsættes således også at der bliver indgået lejekontrakter på samtlige lejemål i forbindelse med et ejerskifte. Sådanne lejekontrakter kan medføre at den lejeindtægt der anvendes i vurderingsrapporten, kan afvige fra den eventuelle leje som andelsforeningen evt. modtager på allerede indgåede lejemål i ejendommen. Desuden forudsættes til disse lejekontrakter, at al indvendigt vedligehold påhviler lejeren, hvorfor LL§22 ikke er indregnet.

Dette ejerskifte medfører også den forudsætning at ejendommen bliver bindingspligtig til Grundejernes Investeringsfond, og der i opgørelsen skal indeholde en opsparing til fremtidigt vedligehold (§18 samt §18B). Denne opsparing antages også at kunne anvendes til større fremtidige vedligeholdelsesopgaver. Dvs. den kan 'modregne' konsekvensen af en større fremtidig vedligeholdelsesopgave, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen i dag. For ejendomme der ikke er omfattet af boligreguleringsloven anvendes denne antagelse analogt. Denne antagelse om binding til §18 (B), medfører også muligheden af at en negativ §18 konto kan opstå, idet den nye ejer af ejendommen over en periode vel kunne beholde en del af denne indbetaling, og dette scenarie er også indeholdt i modellen (det vil i så fald fremgå i rapportens pkt. 4.5 , samt DCF-modellen i rapportens pkt. 4.7)

For boliglejemål, der i udgangspunktet vil være omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som i modellen forudsættes konverteret til gennemgribende lejemål over DCF-perioden, antages denne konvertering at ske lineært over budgetperioden, og med et fradrag på 3 mdr. tomgangsleje, på det areal bolig, der renoveres.

I henhold til vejledningen til Lov om Valuarvurderinger anvendes en udgift på det dobbelte af udgiftsrenoveringen som egentlig fremgår af Boligreguleringsloven, til gengæld er der ikke indregnet nødvendige udgifter til forlods renovering af selve ejendommen, som antages indeholdt i dette dobbelte beløb.

I forhold til tidligere udarbejdede rapporter bliver energimærket nu indregnet med en særskilt udgift (det var tidligere antaget indeholdt i renoveringsudgiften til at konvertere lejlighederne til det lejedes værdi). Denne byrde på ejendommene har dog ingen betydning, såfremt ejendommen har energimærke A,B,C eller er fredet. For andelsforeninger, hvor der ikke foreligger et energimærke, indregnes den dyreste udgift. Den medregnede udgift er som følger:

Ejendommen har:	Udgift, der medregnes:
Energimærke A, B eller C	0 kr/kvm (bolig)
Energimærke D	860 kr/kvm (bolig)
Energimærke E, F eller derunder	1.720 kr/kvm (bolig)
Ej oplyst	1.720 kr/kvm (bolig)
Fredet ejendom (undtagelse)	0 kr/kvm (bolig)

Uanset den medregnede udgift til både renovering af lejligheder samt forbedring af energimærke, indregnes også større renoveringsopgaver som må antages at ske i ejendommens DCF-budgetperiode. Dette vil alt andet lige påvirke ejendommens værdi negativt. Men i forlængelse af dette, anvendes også muligheden af at der kan tillægges en værdi til DCF-budgetperioden, for en kommende indbetaling til renovering af ejendommens drift (hvilket påvirker ejendommens værdi positivt), hvis andelsforeningen kan dokumentere eller sandsynliggøre at en sådan betaling er undervejs. Dette vil sige at selvom indbetalingen måske først sker om et år, regnes den med som en sælgers forpligtelse, selv om ejendommen forudsættes handlet 'i dag'.

Det bemærkes at hvor der for en boligudlejningsejendom kan ske en karenstid på indtil 5 år fra købet af ejendommen, før der kan anvendes en forøget lejeindtægt i form af det lejedes værdi, men dette forhold ikke gør sig gældende, hvis der er tale om en andelsboligforening under opløsning, der sælger sin ejendom.

KAPITEL 3 EJENDOMMEN

3.1 Ejendommens stamdata

3.1.1 Adresse

Platanhaven 6, 4040 Jyllinge

3.1.2 Anvendelse

Rækkehuslignende tæt/lav bebyggelse til helårsbeboelse.

3.1.3 Offentlig vurdering

Vurderingsår	2022
Offentlig vurdering, kr.	13.100.000
Heraf grundværdi, kr.	2.799.200

3.1.4 Tingbogsattest

Tingbogsattest dateret	26.10.2023
Matrikel nr.	10PP, 10PQ
Ejerlav	Jyllinge By, Jyllinge
Tinglyst areal, kvm.	4.608
Heraf vej, kvm,	0

Tingbogens byrder er gennemgået, og der er ikke fundet forhold som er af betydning for værdiansættelsen (NB.se dog punktet 2.7 forudsætninger)

3.1.5 Vigtigste oplysninger fra BBR

BBR-nr	265-195602
Ejendom opført år	2002
Antal etager	1
Antal boliger	25
Antal erhverv	-
Antal indgange/opgange	25
Bebygget areal. Kvm.	94
Samlet bygningsareal, kvm.	94
Samlet tagetageareal, kvm	-
Samlet kælderareal, kvm	-
Samlet boligareal, kvm.	2.202
Samlet erhvervsareal kvm.	-
Bolig bebyggelsesprocent	48%
Tag, type	Tegl
Varmekilde	Centralvarme

3.1.6 Save-værdi

Ejendommens bevarings/frednings karakter

Ingen

3.1.7 Altaner

Ingen altaner. Ejendommen har ikke altaner.

3.1.8 Forsikringsselskab

Forsikringsselskab -

Police nr -

3.1.9 Energimærke

Datering for energimærke: **02.11.2021**

Karakter, energimærke: **C**

Konsekvens heraf, -

Se forklaring for konsekvens i rapportens pkt. 2.9

3.1.10 Hensættelser/indbetaling til GI

LL §119 , kr./kvm.	88	svarende til	193.776	kr.
LL §120, kr./kvm.	81	svarende til	178.362	kr.
L §119 Saldo, medregnet primo, kr.	0			
LL §120 Saldo, medregnet primo, kr.	0			

3.1.11 Vejforhold

I henhold til ejendomsdatarapport, med adgang til offentlig vej.

3.1.12 Kommune, amt og kommunestatus, samt lokalplan

Ejendommen er beliggende i byzone. Kommunal plan er gældende under rammen 'boliger'.

3.1.13 Forurening

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

3.2 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 15.12.2022.

Til stede ved besigtigelsen var Sven Hansen som repræsentant for foreningen, og Emil Ellekilde fra STAD VALUAR.

Ejendommen er en Rækkehuslignende tæt/lav bebyggelse til helårsbeboelse.

Ejendommen er et kvarter med tæt/lav bebyggelse (rækkehuse/lejligheder) Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, tag, fællesarealer, skure, mv. besigtiget, foruden de i pkt 3.3 nævnte boliger.

Det skal for en god ordens skyld præciseres, at besigtigelsen af ejendommen er i henhold til værdiansættelsen, og derfor ikke har karakter af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

3.3 Beskrivelse af ejendom

Andelsboligforening stiftet år 20002 boende i nyere opførtr kæde/rækkehus bebyggelse beliggende i 4040 Jyllinge, opført år 2002, med murstens facade samt tegltag. Ejendommen består af 25 boliger, alle i 1 plan, i størrelsen er 70-94 kvm., og alle med eget køkken og bad. Desuden findes der på bebyggelsen et antal overdækkede arealer mv.

Der er etableret altaner på ejendommen/oprindelige altaner på ejendommen.

Foran ejendommen findes fortov samt parkeringspladser, for og bag boligerne findes egne terrasser samt haver.

Beliggenheden er en blanding af villakvarter samt øvrig tæt/lav bebyggelse. Inden for overkommelig gå/cykelfastand finde man bl.a. dagligdags indkøb samt bus, som kører både til Roskilde og Hillerød.

3.4 Ejendommens generelle stand

Nyere opført ejendom, eller væsentligt over middel vedligehold. Få eller ingen større vedligeholdelsesopgaver påkrævet i budgetperioden.

Se desuden rapportens pkt. 3.6 for foretaget vedligehold, samt pkt. 3.7 for fremtidigt, større vedligehold.

3.5 Ejendommens foretagne forbedringer

Ejendommen har – udover almindeligt, løbende vedligehold - gennemgået større renoveringer og forbedringsarbejder på ejendommen, på de flg. bygningsdele, på de flg. kendte tidspunkter: (årstallene kan være anslået):

Bygningsdel	Etableret eller renoveret år	Bygningsdel	Etableret eller renoveret år
Ejendom opført	2002	Faldstammer	-
Tag	-	Stigstreng	-
Tagpap-tag	-	Højtandslukke	-
Altaner, ikke oprindelige	-	Dræn	-
Tagterrasse	-	Forbedret varmeanlæg	-
Vinduer, mod gade	-	Forbedret el	-
Vinduer, mod gård	-	Fælles vaskekælder (forb.)	-
Vinduer, øvrigt	-	Nyt gårdmiljø	-
Facade renoveret	-	Centralsug-anlæg i gård	-
Bagside renoveret	-	Efterisolering/gavlisolering	-
Dørtlif.anlæg	-	Efterisolering/loft	-
Fortrapp renoveret	-	Efterisolering/kælder	-
Bagtrapp renoveret	-	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	-
Eftermonteret elevator	-	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	-
Nye brand-døre, hoveddøre	-	Nye brand-døre, lejligheder	-

3.6 Kommende forbedringer/vedligeholdelsesomkostninger

En andelsforening vælger selv, hvor mange penge den vil afsætte/ opspare dels til løbende 'små'-vedligehold, dels til vedligehold eller renovering af større projekter, som for eksempel et nyt tag. Hvis andelsforeningen ikke selv har løbende opsparede midler til større renoveringer, er man så nødsaget til at måtte optage lån til at gennemføre disse.

En udlejnings boliginvesteringsejendom er imidlertid, som langt overvejende hovedregel, underlagt en obligatorisk indbetaling til Grundejernes Investeringsfond (GI), til at sikre at der i fremtiden vil være beløb indsat på GI er ejendommens opsparing – som udlejningsejendom - til fremtidigt vedligehold. Penge indbetalt til GI er således ikke en driftsomkostning i traditionel forstand, men en 'tvungen opsparing', som tilhører ejendommen, og dens ejer kan ansøge om at der kan bruges midler heraf, til ejendommens vedligehold.

Derfor afviger en udlejningsejendoms drifts- og vedligeholdsbudget væsentligt fra det budget man planlægger ud fra som andelsforening (selv om det er de samme forventede, fremtidige udgifter man har at se frem til, og ejendommens løbende opsparing/vedligeholdsbudget, hvis den var en udlejningsejendom, ville anslået se ud som følger:

År	Ekstraordinær Opgave/vedligehold/renovering	Ekstraordinær Udgift
2023	Overgang til fjernvarme drøftes (ikke indregnet)	-
2024	-	-
2025	-	-
2026	-	-
2027	-	-
2028	-	-
2029	-	-
2030	-	-
2031	-	-
2032	-	-
2033	-	-
2034	-	-
2035	-	-
2036	-	-
2037	-	-
I alt		0

År	Ekstraordinær Udgift	Indbetalt GI, LL §119+120	*Løbende ** vedligehold anslået	Ekstraordinær nødvendig indbetaling	Driftskonto	LL §119+120
2023	-	372.138	120.000	-	252.138	252.138
2024	-	372.138	122.400	-	501.876	501.876
2025	-	372.138	124.848	-	749.166	749.166
2026	-	372.138	127.345	-	993.959	993.959
2027	-	372.138	129.892	-	1.236.205	1.236.205
2028	-	372.138	132.490	-	1.475.853	1.475.853
2029	-	372.138	135.139	-	1.712.852	1.712.852
2030	-	372.138	137.842	-	1.947.148	1.947.148
2031	-	372.138	140.599	-	2.178.687	2.178.687
2032	-	372.138	143.411	-	2.407.413	2.407.413
2033	-	372.138	146.279	-	2.633.272	2.633.272
2034	-	372.138	149.205	-	2.856.205	2.856.205
2035	-	372.138	152.189	-	3.076.154	3.076.154
2036	-	372.138	155.233	-	3.293.059	3.293.059
2037	-	372.138	158.337	-	3.506.860	3.506.860
	0	5.582.070	1.313.967	0	3.506.860	3.506.860

* = Løbende vedligehold er anslået jf. seneste årsrapport

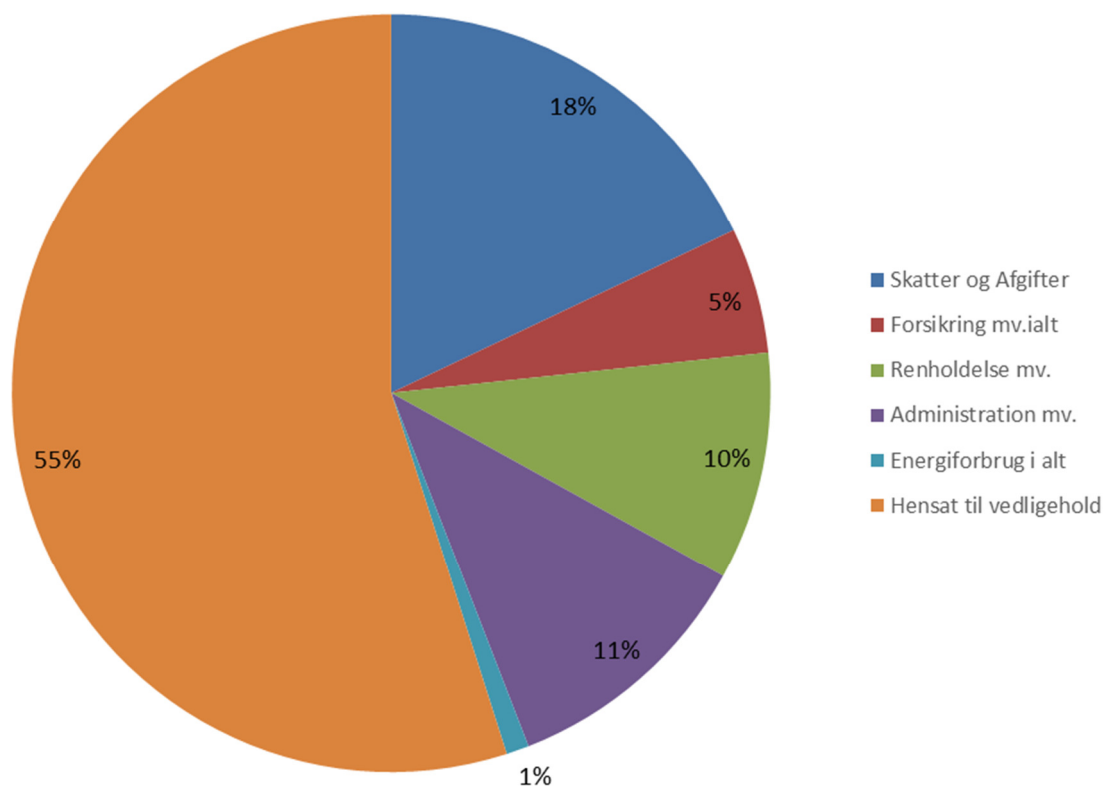
** = Påkrævet ekstra udgift der ikke kan dækkes af løbende opsparing til vedligehold, og som medregnes i DCF

3.7 Ejendommens driftsomkostninger

3.7.1. Opgørelse over driftsudgifter (som udlejningsejendom):

	%	Kr.		%	Kr.
Skatter og Afgifter			Forsikring mv:		
Grundskyld, dækningsafgift mv.		121.515	Forsikring		36.364
Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation m		-	Serviceabo., elevator & øvrigt		-
Skatter og afgifter i alt:	17,94%	121.515	Forsikring mv.ialt	5,37%	36.364
Renholdelse mv.			Energi		
Vicevært & rengøringservice		50.000	El		6.552
Vinduespudsning & trappevask		-	Varmeregnskab		-
Snerydning & øvrig rengøring		15.938	Vandforbrug		-
Renholdelse mv. i alt:	9,73%	65.938	Øvrigt energiforbrug		-
			Energiforbrug i alt	0,97%	6.552
Vedligehold			Administration og øvrigt		
LL §119		193.776	Administrator		75.000
LL §120		178.362	Gårdlaug		-
			Øvrigt		-
Hensat til vedligehold i alt:	54,93%	372.138	Administration mv. i alt	11,07%	75.000
I alt, skatter			I alt, skatter	100,00%	677.507

3.7.2 Fordeling af driftsudgifter (som udlejningsejendom) i procent:



KAPITEL 4 VÆRDANSÆTTELSE

4.1 Indledning

Nærværende kapitel gennemgår de elementer der danner grund for værdiansættelsen, herunder betydningen af den frie lejlighed, betydningen af ejendommens eventuelle potentialer/'skjulte værdier', en opgørelse af ejendommens potentielle lejeindtægt, hvis den var en udlejningsejendom, en opgørelse af ejendommens værdisætning samt de analysebetragtninger der visualiserer og understøtter værdiansættelsen.

4.2 Den frie lejlighed

I henhold til retspraksis jf. TBB.2001.67.V samt DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningens boligudlejnings-ejendomme, skal der ud over ejendommens markedsmæssige værdi, indregnes værdien af en ledig lejlighed til køberens egen disposition ('den frie lejlighed'). Dette begreb vil sige at rapporten udarbejdes ud fra den forudsætning at i forbindelse med en handel af ejendommen kan køberen beholde en enkelt bolig til sit eget brug.

Denne bolig skal dermed fraregnes i ejendommens lejeindtægt, dvs. det antal kvadratmeter hvor der ellers kunne være medregnet en lejeindtægt reduceres, men til gengæld kan denne bolig lægges til ejendommens værdi, som kontantværdien af en forsigtigt sat pris på en ejerbolig i kvarteret (75 % af markedsniveau).

Eftersom denne lejligheds potentielle lejeindtægt ikke indregnes, medregnes der som en naturlig konsekvens heraf, heller ikke nogen renoveringsudgift (jf. BRL §5,2) på denne specifikke lejlighed. Sagt på en anden måde indregnes denne renoveringsudgift kun på lejligheder der både er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som antages anvendes til boligudlejning.

Den anvendes til udredning af dette regnestykke i videst muligt omfang en lejlighed der så tæt på gennemsnitsstørrelsen af ejendommens boliger. Bemærk at begrebet den frie lejlighed alene indregnes som en del af værdiansættelsen, dvs. dette begreb kan ikke stå til hinder for, at ved et salg af ejendommen, har samtlige andelshavere fortsat ret til at blive boende som lejere, efter lejelovens regler.

Af tabellen herunder fremgår gennemsnitsstørrelsen på andelsforeningens lejligheder, samt hvilken størrelse lejlighed (tættest på gennemsnittet) der er anvendt i opgørelsen.

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegningen ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i år 2023:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Kometvej 42	113	4	20.07.2023	2.650.000	23.451
Jyllingeparken 26	119	4	03.05.2023	2.630.000	22.101
Jyllingeparken 90	129	4	24.03.2023	2.700.000	20.930
Jyllingeparken 110	129	4	14.02.2023	2.750.000	21.318
Gns,kvm:	88,08			Gns.kr/kvm:	21.898
Gns,kvm, anvendt:	92			75% af gns.kvm:	16.423
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	1.500.000

4.3 Lejeindtægt –grundlag

Som det fremgår af lovteksten, skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom. Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt, der lovligt ville kunne opkræves, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Det vil sige, at det er den maksimale lovlige leje.

Indtægtsgrundlaget for lejeindtægterne på ejendommen fordeler sig som følger:

Boliger	Antal	Kvm.	Erhverv	Antal	Kvm.
Den frie lejlighed - se pkt. 4,2	1	92	Butikker/kontor/erhvervslokale	0	0
Boliger omfattet af omk.leje, år 1	0	0			
Boliger omfattet af det lejedes værdi, år 1	0	0			
Boliger omfattet af markedsleje for boliger, år 1	24	2.110			
Boliger i alt	25	2.202	Erhverv i alt	0	0
Andel af samlet areal, boliger		100,00%	Andel af areal, erhverv		0,00%

På ejendommen findes der desuden en en andel beboelse, der opfylder kravene for fri markedsleje for bolig (taglejligheder eller erhverv konverteret til bolig). Lejeindtægten på disse boliger er indregnet som markedsleje for boliger.

Se desuden rapportens pkt. 4.6, hvor ejendommens teoretiske brutto/nettoleje fremgår, samt bilag 7.5 hvor der fremgår en konsekvensberegning af, hvad de anvendte lejeværdier medfører for de enkelte boliger, hvis det var en bolig udlejningsejendom.

4.3.1 Opgørelse af omkostningsbestemt leje –

På baggrund af de modtagne oplysninger, forhold konstateret ved besigtigelsen samt vejledende/anslåede normtal kan den omkostningsbestemte leje opgøres som følger:

AREALOPGØRELSE AF EJENDOM, OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE					
Antal boliger	25	Antal kvm.bolig:	2.202		
Antal erhvervslejl.	0	Antal kvm.erhverv	0		
Antal lejligheder i alt	25	Antal kvm i alt:	2.202		
		Boligprocent:	4,18%		
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG					
Skatter og afgifter					
Grundskyld	121.515 kr.				
Dækningsafgift	- kr.	Energi mv.			
Kommunalt renhold af fortov	- kr.	El	6552 kr.		
Rottebekæmpelse	- kr.	Varmeregnskab	- kr.	Renholdelse mv.	
Renovation	- kr.	Vandforbrug	- kr.	Vicevært	50.000 kr.
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.	Øvrigt energiforbrug	- kr.	Rengøringservice	- kr.
I alt	121.515 kr.	Udgifter til energi i alt	6.552 kr.	Vinduespudsning	- kr.
				Graffitirens	- kr.
Forsikring og abonnementer					
Forsikring	36364 kr.	Øvrige udgifter		Glatførebekæmpelse	- kr.
Serviceabonnement, elevator	- kr.	Administration	75000 kr.	Trappevask	- kr.
Øvrigt	- kr.	Gårdlaug	- kr.	Snerydning	15.938 kr.
Forsikringer /abo. i alt	36.364 kr.	Diverse	- kr.	Øvrigt renhold	- kr.
		Øvrige udgifter i alt	75.000 kr.	Renholdelse mv. i alt	65.938 kr.
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG					
Afkast/henlægg/renov.	Afkast/tillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg
Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	61.656 kr.	Postkasser	2.163 kr.	Dørtlf.anlæg	- kr.
Henlæggelser til fornyelser jf. BRL §9,7	33.030 kr.	Tag	- kr.	Faldstammer mv.	- kr.
LL § 119	193.776 kr.	Tagpap-tag	- kr.	Stigstreng	- kr.
LL § 120	178.362 kr.	Tagterasse	- kr.	Forbedret el	- kr.
Afkast/henlægg/renoveringer i alt	466.824 kr.	Altaner, ikke oprindelige	- kr.	Forbedret varmeanlæg	- kr.
		Nye brand-døre, hoveddøre	- kr.	Højt vandlukke	- kr.
Installationstillæg					
Ydelsestillæg		Nye brand-døre, lejligheder	- kr.	Dræn	- kr.
Varmeanlæg	54.257 kr.	Eftermonteret elevator	- kr.	Nyt gårdmiljø	- kr.
Køleskabe	9.000 kr.	Efterisolering/gavlisolering	- kr.	Centralsug-anlæg i gård	- kr.
Kømfur	12.000 kr.	Efterisolering/loft	- kr.	Fælles vaskekælder (foi)	- kr.
Porttlf. med mikrofon	3.000 kr.	Efterisolering/kælder	- kr.	Vinduer, mod gade	- kr.
Antenneanlæg	1.675 kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, mod gård	- kr.
Elevator	- kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, øvrigt	- kr.
Installationstillæg i alt	79.932 kr.	Forbedringstillæg i alt			2.163 kr.
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET					
Skatter og Afgifter	121.515 kr.	Alle udgifter samlet	854.288 kr.		
Forsikringer /abonnementer	36364 kr.	Boligprocent	4,18 %		
Renholdelse mv.	65.938 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	35.692 kr.		
Energi mv.	6.552 kr.				
Øvrige udgifter	75.000 kr.				
Afkast/henlæggelser	466.824 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr.pr.k	426,95 kr.		
Installationer	79.932 kr.	Heraf forbedringstillæg kr.pr.kvm	0,98 kr.		
Forbedringstillæg	2.163 kr.				
Alle udgifter samlet	854.288 kr.	Omk.leje i alt pr.kvm.	427,93 kr.		

4.4 Potentialer og øvrige forhold på ejendommen

Idet ejendommens opførelses år er efter d. 01.07.1966 må det ligge til grund at ejendommen opfylder definitionen i ejerlejlighedens §10,1, hvorfor udstykning i selvstændige ejerlejligheder er muligt. Betydningen heraf er, at en investor af ejendommen over tid vil kunne frasælge ejendommens lejligheder over tid som ejerlejligheder (restlejligheder), efterhånden som lejerne fraflytter lejemålene. Konsekvensen af dette er for denne ejendom må det antages at en investor ville opkøbe ejendommen mhp. på at realisere denne mulighed som et væsentligt incitament, og derfor ville acceptere en meget lav forrentning på ejendommen, i form af investors afkastprocent.

Foruden dette/disse forhold skønnes der ikke at være udviklingspotentiale i forhold til indretning af tagboliger m.m.

4.5 Fremtidige øvrige indtægter/indbetalinger til ejendommens drift og vedligehold

Der er i rapporten indregnet de følgende tillæg til DCF-modellen, for fremtidige indbetalinger på ejendommen,

År	Hændelse, indtægtsgrundlag	Ekstraordinær indtægt i året	Værdi af evt. negativ §120	Nutidsværdi af fremtidig indtægt
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-
2026	-	-	-	-
2027	-	-	-	-
2028	-	-	-	-
2029	-	-	-	-
2030	-	-	-	-
2031	-	-	-	-
2032	-	-	-	-
2033	-	-	-	-
2034	-	-	-	-
2035	-	-	-	-
2036	-	-	-	-
2037	-	-	-	-
Indeholdt i DCF, i alt		0	0	Nutidsværdi: 0

4.6 Ejendommens værdi samt brutto/netto opgørelse

Ejendommens værdiansættelse opgjort på indtægter og udgifter i år 1 ('1. års afkast'), uden renoveringer jf. BRL §5,2

Ejendommen værdiansættes som valuarvurderet til	53.319.253	kr.	Afrundet til	54.000.000	kr.	
Ved afkastværdi v.1.års leje:	4,62	%	Svarende til	24.523	kr/kvm.	
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	6,75	%				
INDTÆGTSGRUNDLAG						
Omk. bestemt leje (indtægt uden fri bolig)	-	kvm.	-	kr./kvm.	0	kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	-	kvm.	-	kr./kvm.	0	kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	2.110	kvm.	1.455,00	kr./kvm.	3.070.050	kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	-	kvm.	-	kr./kvm.	0	kr.
Øvrige, løbende indtægter (garage, antenne mv.)					0	kr.
Lejeindtægt i alt (bruttoleje)					3.070.050	kr.
DRIETSUDGIFTER I ALT (jf.årsrapport samt normtal for omk. bestemt leje)						
Skatter og afgifter:					121.515	kr.
Forsikringer:					36.364	kr.
Renholdelse mv.:					65.938	kr.
Administration:					75.000	kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):					6.552	kr.
Øvrigt (gårdlaug mv)					0	kr.
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:					372.138	kr.
Driftsudgifter i alt					677.507	kr.
LEJEFINDTÆGTER FRATRUKKET DRIETSUDGIFTER						
(nettoleje)					2.392.543	kr.
VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADrag		Afkast ved	Afkast ved			
		1.års leje	ved DCF (inkl.inflation):			
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	4,62%		6,75%	51.819.253	kr.	
EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADrag						
Potentiale for evt.frasalg af loftsareal, grundstykke mv.				0	kr.	
Tillæg for værdi af fri bolig:	92	kvm.	16.423	kr/kvm.	1.500.000	kr.
Nutidsværdi af evt.ekstraordinære indbetalinger				0	kr.	
Nutidsværdi af evt. negativ §120 saldo				0	kr.	
Evt. fradrag for energimærke				0	kr.	
VURDERINGSSUM SAMLET, EFTER TILLÆG/FRADrag						
(afrundet)				VURDERINGSSUM:	54.000.000	kr.
Svarende til kr/kvm						
(afrundet)				24.523	kr/kvm.	
Ombygningsudgift						
De flg. poster er IKKE indholdt i første års brutto-netto opgørelse, da 1. års afkast ikke indeholder ombygning af lejligheder:						
Tomgangsleje						
Frdrag i omk.leje ved ombygning. Til BRL§5,2,	0	kvm.	427,93	kr./kvm., i 3 mdr.	0	kr.

4.7 DCF-model

Ejendommens værdiansættelse opgjort på DCF metode, med alle indtægter og udgifter, over budgetperiode på 15 år.

Se desuden rapportens bilag 7.1-7.4 for en uddybende illustration af betydningen af udviklingen i DCF-modellen.

Bruttoleje	Ar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Terminalår
Lejendragt, OMK Leje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Løngangleje ved ombygning til BRL § 5, 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejendragt, Lejerskab	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejendragt, Markedsleje (bolig)	3.070.050	3.131.451	3.194.080	3.257.962	3.323.121	3.389.583	3.457.375	3.526.522	3.597.053	3.668.994	3.742.374	3.817.221	3.893.566	3.971.437	4.050.866	4.131.883	0
Lejendragt, Efterskole (eherv)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejendragt, Diverse indtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Løbende indtægter (negativ §120 saldo)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diverse ekstradord indtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje	3.070.050	3.131.451	3.194.080	3.257.962	3.323.121	3.389.583	3.457.375	3.526.522	3.597.053	3.668.994	3.742.374	3.817.221	3.893.566	3.971.437	4.050.866	4.131.883	0
Driftsudgifter	121.515	123.995	126.423	128.992	131.592	134.229	136.894	139.586	142.304	145.046	147.812	150.601	153.413	156.247	159.103	161.981	0
Driftsudgifter:																	
Forsikringer	36.364	37.091	37.853	38.590	39.362	40.169	40.952	41.771	42.606	43.458	44.328	45.214	46.118	47.041	47.982	48.941	0
Renholdelse mv.	65.938	67.257	68.602	69.974	71.373	72.801	74.257	75.742	77.257	78.802	80.378	81.986	83.625	85.298	87.004	88.744	0
Energi / el, vandforbrug mv.)	6.552	6.683	6.817	6.953	7.092	7.234	7.379	7.526	7.677	7.830	7.987	8.147	8.310	8.476	8.645	8.818	0
Administration:	75.000	76.500	78.030	79.591	81.182	82.806	84.462	86.151	87.874	89.632	91.425	93.253	95.118	97.020	98.961	100.940	0
Dvrgt. (gårdlaug mv)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:	372.138	372.138	372.138	372.138	372.138	372.138	372.138	372.138	372.138	372.138	372.138	372.138	372.138	372.138	372.138	372.138	0
Ekstraord. større vedligehold:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift - LL §122 leil.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsutgifter	677.507	683.634	689.844	696.198	702.679	709.290	716.035	722.911	729.926	737.082	744.381	751.826	759.420	767.165	775.066	783.124	0
Pengestromsopoptelse	3.070.050	3.131.451	3.194.080	3.257.962	3.323.121	3.389.583	3.457.375	3.526.522	3.597.053	3.668.994	3.742.374	3.817.221	3.893.566	3.971.437	4.050.866	4.131.883	0
Indtægter alt:																	
Udgifter alt:	-677.507	-683.634	-689.844	-696.198	-702.679	-709.290	-716.035	-722.911	-729.926	-737.082	-744.381	-751.826	-759.420	-767.165	-775.066	-783.124	0
Driftsresultat / cash flow	2.392.543	2.447.817	2.504.236	2.561.764	2.620.442	2.680.293	2.741.342	2.803.611	2.867.126	2.931.912	2.997.993	3.065.395	3.134.146	3.204.272	3.275.800	3.348.759	0
Cash flow akkumuleret	2.392.543	4.840.380	7.344.616	9.906.379	12.526.821	15.207.114	17.948.456	20.752.067	23.619.194	26.551.106	29.549.098	32.614.494	35.748.640	38.952.911	42.228.711	45.577.470	0
Cash flow i perioden	3.038.498	3.038.498	3.038.498	3.038.498	3.038.498	3.038.498	3.038.498	3.038.498	3.038.498	3.038.498	3.038.498	3.038.498	3.038.498	3.038.498	3.038.498	3.038.498	0
DCF metode	2.392.543	2.447.817	2.504.236	2.561.764	2.620.442	2.680.293	2.741.342	2.803.611	2.867.126	2.931.912	2.997.993	3.065.395	3.134.146	3.204.272	3.275.800	3.348.759	0
Netto Pengestrom	2.241.258	2.148.061	2.058.598	1.972.729	1.890.319	1.811.236	1.735.354	1.662.550	1.592.707	1.525.710	1.461.450	1.399.819	1.340.716	1.284.041	1.229.700	1.178.500	0
Nutidsværdi af pengestrom	25.354.248																70.500.182
Nutidsværdi af pengestrom, akkumuleret	26.465.005																0
Nutidsværdi af terminalværdi	51.819.253																0
Markedsværdi DCF (ekskl. fri bolig samt tilføje)	103.834.266																0
Værdi af den frie bolig	0																0
E.v. frastig af forlæst/et grundstykke mv.	0																0
E.v. frastig af et grundstykke mv.	0																0
Nutidsværdi af ev. negativ §18B	0																0
Markedsværdi DCF inkl. den frie bolig samt tilføje:	53.319.253																0
DCF metode	2.392.543	2.447.817	2.504.236	2.561.764	2.620.442	2.680.293	2.741.342	2.803.611	2.867.126	2.931.912	2.997.993	3.065.395	3.134.146	3.204.272	3.275.800	3.348.759	0
Netto Pengestrom	2.241.258	2.148.061	2.058.598	1.972.729	1.890.319	1.811.236	1.735.354	1.662.550	1.592.707	1.525.710	1.461.450	1.399.819	1.340.716	1.284.041	1.229.700	1.178.500	0
Nutidsværdi af pengestrom	25.354.248																70.500.182
Nutidsværdi af pengestrom, akkumuleret	26.465.005																0
Nutidsværdi af terminalværdi	51.819.253																0
Markedsværdi DCF (ekskl. fri bolig samt tilføje)	103.834.266																0
Værdi af den frie bolig	0																0
E.v. frastig af forlæst/et grundstykke mv.	0																0
E.v. frastig af et grundstykke mv.	0																0
Nutidsværdi af ev. negativ §18B	0																0
Markedsværdi DCF inkl. den frie bolig samt tilføje:	53.319.253																0
DCF metode	2.392.543	2.447.817	2.504.236	2.561.764	2.620.442	2.680.293	2.741.342	2.803.611	2.867.126	2.931.912	2.997.993	3.065.395	3.134.146	3.204.272	3.275.800	3.348.759	0
Netto Pengestrom	2.241.258	2.148.061	2.058.598	1.972.729	1.890.319	1.811.236	1.735.354	1.662.550	1.592.707	1.525.710	1.461.450	1.399.819	1.340.716	1.284.041	1.229.700	1.178.500	0
Nutidsværdi af pengestrom	25.354.248																70.500.182
Nutidsværdi af pengestrom, akkumuleret	26.465.005																0
Nutidsværdi af terminalværdi	51.819.253																0
Markedsværdi DCF (ekskl. fri bolig samt tilføje)	103.834.266																0
Værdi af den frie bolig	0																0
E.v. frastig af forlæst/et grundstykke mv.	0																0
E.v. frastig af et grundstykke mv.	0																0
Nutidsværdi af ev. negativ §18B	0																0
Markedsværdi DCF inkl. den frie bolig samt tilføje:	53.319.253																0
DCF metode	2.392.543	2.447.817	2.504.236	2.561.764	2.620.442	2.680.293	2.741.342	2.803.611	2.867.126	2.931.912	2.997.993	3.065.395	3.134.146	3.204.272	3.275.800	3.348.759	0
Netto Pengestrom	2.241.258	2.148.061	2.058.598	1.972.729	1.890.319	1.811.236	1.735.354	1.662.550	1.592.707	1.525.710	1.461.450	1.399.819	1.340.716	1.284.041	1.229.700	1.178.500	0
Nutidsværdi af pengestrom	25.354.248																70.500.182
Nutidsværdi af pengestrom, akkumuleret	26.465.005																0
Nutidsværdi af terminalværdi	51.819.253																0
Markedsværdi DCF (ekskl. fri bolig samt tilføje)	103.834.266																0
Værdi af den frie bolig	0																0
E.v. frastig af forlæst/et grundstykke mv.	0																0
E.v. frastig af et grundstykke mv.	0																0
Nutidsværdi af ev. negativ §18B	0																0
Markedsværdi DCF inkl. den frie bolig samt tilføje:	53.319.253																0
DCF metode	2.392.543	2.447.817	2.504.236	2.561.764	2.620.442	2.680.293	2.741.342	2.803.611	2.867.126	2.931.912	2.997.993	3.065.395	3.134.146	3.204.272	3.275.800	3.348.759	0
Netto Pengestrom	2.241.258	2.148.061	2.058.598	1.972.729	1.890.319	1.811.236	1.735.354	1.662.550	1.592.707	1.525.710	1.461.450	1.399.819	1.340.716	1.284.041	1.229.700	1.178.500	0
Nutidsværdi af pengestrom	25.354.248																70.500.182
Nutidsværdi af pengestrom, akkumuleret	26.465.005																0
Nutidsværdi af terminalværdi	51.819.253																0
Markedsværdi DCF (ekskl. fri bolig samt tilføje)	103.834.266																0
Værdi af den frie bolig																	

4.8 Følsomhedsanalyse

4.8.1 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (1.års afkast)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes alternativt 1.års afkast samt alternativ lejeindtægt

1.års Brutto/netto - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
4,37%	56.285.715	25.561
4,52%	54.466.435	24.735
4,57%	53.886.564	24.472
4,62%	54.000.000	24.523
4,67%	52.764.098	23.962
4,72%	52.220.711	23.715
4,87%	50.657.538	23.005

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
7,50%	3.300.304	58.306.239	26.479
5,00%	3.223.553	56.643.910	25.724
2,50%	3.146.801	54.981.582	24.969
100,00%	3.070.050	54.000.000	24.523
-2,50%	2.993.299	51.656.925	23.459
-5,00%	2.916.548	49.994.596	22.704
-7,50%	2.839.796	48.332.268	21.949

4.8.2 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (DCF)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes alternativ DCF afkastrente samt alternativ lejeindtægt

DCF - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
6,25%	59.435.970	26.992
6,50%	57.667.538	26.189
6,65%	54.411.999	24.710
6,75%	54.000.000	24.523
6,85%	52.211.378	23.711
7,00%	50.676.693	23.014
7,25%	48.314.203	21.941

DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	3.300.304	58.166.701	26.415
+5,00%	3.223.553	56.550.885	25.682
+2,50%	3.146.801	54.935.069	24.948
100,00%	3.070.050	54.000.000	24.523
-2,50%	2.993.299	51.703.438	23.480
-5,00%	2.916.548	50.087.622	22.746
-7,50%	2.839.796	48.471.806	22.013

4.9 Konsekvensberegning/fremskrivning af ejendommens værdi ved fremtidigt vedligehold

DCF-modellen viser hvad ejendommen er værd i dag, givet de fremtidige større vedligeholdelsesposter skitseret i pkt. 3.8. Nærværende tabel viser, hvad ejendommen - opgjort i samme DCF-model - vil være værd, når de fremtidige udgiftsposter enten kommer tættere på nutiden (en større nutidsværdi af fremtidige udgifter medfører en mindre værdi af ejendommen), eller overgår til at være vedligehold der ligger i fortiden, hvorved 'reservationen' i den fremtidige pengestrøm udgår.

Fremskrivningen er baseret på værdiansættelsen i dag, og tager ikke hensyn til at fremtidige ændringer i afkast- eller lejeniveauer vil påvirke værdiansættelsen.

Fremskrivningen har endvidere heller ikke indregnet eventuelle fremtidige forbedringstillæg som følge af foretagne forbedringer.

4.9.1 Udvikling i ejendommens værdi, som konsekvensberegning af fremtidigt vedligehold

Fremtidig værdi af ejendom ved vedligehold.			Ekstraordinær Indtægt	Ekstraordinær udgift	Samlet ekstraordinær
År	Værdi	Kr/kvm	(Se rapportens pkt. 4.5)	(Se rapportens pkt.3.10)	Indtægt/udgift
2023	53.319.253	24.214	-	-	-
2024	53.319.253	24.214	-	-	-
2025	53.319.253	24.214	-	-	-
2026	53.319.253	24.214	-	-	-
2027	53.319.253	24.214	-	-	-
2028	53.322.219	24.215	-	-	-
2029	53.319.253	24.214	-	-	-
2030	53.319.253	24.214	-	-	-
2031	53.319.253	24.214	-	-	-
2032	53.319.253	24.214	-	-	-
2033	53.319.253	24.214	-	-	-
2034	53.319.253	24.214	-	-	-
2035	53.319.253	24.214	-	-	-
2036	53.319.253	24.214	-	-	-
2037	53.322.219	24.215	-	-	-
I alt:			0	0	0

KAPITEL 5 VURDERINGSGRUNDLAG

5.1 Sagens dokumenter

Til brug for nærværende vurdering har vurderingsmanden modtaget følgende dokumenter mv.:

- Vedtægter	
- Energimærke dateret	02.11.2021
- Forsikringsoversigt, år	-
- Beboer/lejerliste, år	-
- Tilstandsrapport dateret	-
- Vedligeholdelsesplan, udløb år	-
- Årsrapport dateret (udløb)	31.12.2022
- Referat af ord. generalforsamling d.	-

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

- Tingbogsattest dateret	26.10.2023
- BBR-ejermeddelelse dateret	26.10.2023
- Ejendomsdatarapport dateret	26.10.2023
- Forureningsattest dateret	26.10.2023
- Oplysning om vejforhold	26.10.2023
- Offentlig vurdering, år	2020
- Skatter og Afgifter	2022
- 15. alm. Vurdering	
- Oplysninger om handelspriser på referenceejlejligheder ('den fri lejlighed'), boliga.dk	
- Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk	
- Oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond vdr. §119-120-saldi mv.	

KAPITEL 6 MÆGLERERKLÆRING

6.1 Mæglererklæring

For at en valuarvurdering kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger, skal vurderingen i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b være foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Kravene er specificeret ved bekendtgørelse i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 15, ligesom bekendtgørelsen indeholder nærmere regler om vurderingsmåden mv.

Undertegnede valuar erklærer, at jeg lever op til kravene til valuarer, og at nærværende valuarvurdering er gennemført i overensstemmelse med de anførte regler, således at vurderingen lovligt kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger i den vurderede ejendom.

6.2 Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i 1 eksemplar til rekvirenten.

6.3 Habilitet

Nærværende vurdering er foretaget efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning og under hensyntagen til kendskab til vurdering/prisfastsættelse af lignende ejendomme i området. Vurderingsmanden erklærer samtidig ikke at have personlig interesse i ejendommen, bortset fra nærværende vurdering, der er givet i opdrag til vurderingsmanden af rekvirenten.

6.4 Copyright

Nærværende vurderingsrapport kan alene udleveres til andelsforeningens bestyrelse samt øvrige medlemmer, andelsforeningens revisor og andelsforeningens administrator.

Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, den kan ikke anvendes til andre formål end som angivet i vurderingsformålet (rapportens pkt.2.1) og den må ikke gengives, hverken helt eller i uddrag, uden vurderingsmandens skriftlige samtykke.

6.5 Underskrift

København den 31-12-2023.



Emil Ellekilde

Emil Ellekilde
Vurderingschef
Ejendomsmægler MDE, Diplomvaluar, Valuar, HD(F)

6.6 Stad Erhverv/STAD Valuar

Stad Erhverv er en erhvervsmæglervirksomhed beliggende i København, der selv arbejder aktivt inden for både køb, salg og rådgivning i forbindelse med alle typer af erhvervsejendomme, herunder også boligudlejningsejendomme.

STAD Valuar er et datterselskab til STAD Erhverv, der udover at assistere STAD Erhverv, foretager en lang række af konsulentopgaver, herunder valuarvurderinger. Vi hjælper således ca. 500 andelsforeninger om året med at udarbejde en valuarrapport, og valuarvurderer andelsboligforeningers ejendomme, til en samlet værdi af ca. 34 milliarder kroner.

Vores markedskendskab og størstedelen af ejendommene er koncentreret omkring Indre By i København, Frederiksberg Kommune, samtlige af brokvarterene i København, Valby/Kbh SV, Vanløse/Brønshøj, samt Gentofte/Hellerup.

Navnet er måske nyt, men vi har faktisk eksisteret i 10 år, under navnet Erhvervsmægler København, hvor vi tidligere har indgået i et kæde-samarbejde. STAD Erhverv/Valuar varetager alle typer af vurderingsforretninger, der falder ind under en erhvervsmæglervirksomheds normale opgaver, herunder selvfølgelig valuarvurderinger af andelsboligforeninger, markedsljevurderinger, vurderinger til brug for årsregnskaber, Due Diligence, og rådgivningsopgaver mv. Samlet udfører vi ca. 600 vurderingsopgaver årligt.

