

VALUAR VURDERINGSRAPPORT

TIL BRUG FOR VÆRDIANSTSÆTTELSE AF ANDELSBOLIGFORENINGERS ANDELSKRONE SAMT EJENDOM, I HENHOLD TIL BEKENDTGØRELSE OM VURDERING AF EJENDOMME TILHØRENDE PRIVATE ANDELSBOLIGFORENINGER VED VALUAR.

ANDELSBOLIGFORENINGEN
A/B Antaresvænget

EJENDOMMEN BELIGGENDE
Antaresvænget 1 - 48, 2620 Albertslund

VALUARVURDERET TIL
Kr. 64.500.000,00 ved 4,85% afkast (DCF-model),
svarende til 17.522 kr./kvm.

SAGSNR 1010281



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.

KAPITEL 5 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 6 VURDERINGSGRUNDLAG OG MARKEDSKOMMENTAR

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

KAPITEL 1 RESUME/HOVEDKONKLUSION

1.1 Vurderingsrapportens vigtigste nøgletal

Vurdering		Afkast	
Ejendom er valuarvurderet til	64.500.000 kr.	Ved (DCF) afkastrente	4,85% %
Svarende til	17.522 kr/kvm	Svarende til 1.års afkastrente	0,95% %
Offentlig vurdering	48.500.000 kr.	Afkastet indeholder 1% årlig inflations/vækstrate over budgetperioden.	
Værdi af 'den frie lejlighed'	1.400.000 kr.		
Modelforudsætninger for renovering af lejemål (BRL5,2)		DCF-Modelforudsætninger	
Antal boliger med omk.bestemt leje, år 1	48 boliger	DCF-Budgetperiode	15 år
Areal, boliger med omk.bestemt leje, år 1	3.545 kvm.	Årlig moderniseringsfrekvens for omk.lejl.	6,67% % lineært over budgetperiode
Årligt areal til modernisering	231 kvm.	Anvendt udgift til modernisering:	2.271 kr/kvm (gange 2 i opgørelse)
Årslejeindtægt på renov.lejlighed	118.807 kr.	Årlig udgift til renovering, år 1	1.051.322 kr.
Fradrag ved tomgangsleje	29.090 kr.	Der indregnes 3 mdr tomgangsleje ved renovering af boligerne.	
Lejeindtægt opgørelse			
Omk.bestemt leje, år 1	502,71 kr/kvm.	Omk.bestemt leje, år 15	577,85 kr/kvm.
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1	89,72 kr/kvm.	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 15	104,16 kr/kvm.
Det lejedes værdi, år 1	1.354,00 kr/kvm.	Det lejedes værdi, år 15	1556,39 kr/kvm.
Markedsleje, bolig, år 1	- kr/kvm.	Markedsleje, bolig, år 15	- kr/kvm.
Markedsleje, erhverv, år 1	367,65 kr/kvm.	Markedsleje, erhverv, år 15	422,60 kr/kvm.
Øvrige indtægter, år 1	24.000,00 kr.	Øvrige indtægter, år 15	27.587,38 kr.
Brutto-Netto			
Bruttoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	1.819.406 kr.	Bruttoleje, år 15	5.455.402 kr.
Driftsomkostninger, år 1	1.221.816 kr.	Driftsomkostninger, år 15	2.612.913 kr. (drift er inkl. modernisering)
Nettoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	597.590 kr.	Nettoleje, år 15	2.842.489 kr.

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
Tårnvej 29A, 2610 Rødovre	22.03.2019	72.000.000	1961	4.704	0	15.306
Herlevgårdsvej 2, 2730 Herlev	15.07.2019	24.000.000	1960	1.641	0	14.625
Astrupvej 81, 2700 Brønshøj	01.05.2019	93.750.000	1935	5.122	22	18.225
Ålekistevej 59, 2720 Vanløse	18.01.2019	84.000.000	1938	3.957	99	20.710

(Kilde: e-nettet.dk)

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 rapport er en valuarvurdering af en andelsboligforeningsejendom, 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.

*=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. **01.10.2020**.

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 Antaresvænget
V/Bestyrelsen
CVR 30 03 44 65

2.5 Adkomsthaver

AB Antaresvænget
V/Bestyrelsen
CVR 30 03 44 65

2.6 Vurderingsansvarlig

Vurderingschef, Ejendomsmægler & Valuar, HD(F)
Emil Ellekilde
STAD Valuar
Østerfælled Torv 10
2100 København Ø
CVR 41 27 09 29

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 rapportens pkt. 3.5.6 vdr. vidensniveau 1 eller 2. 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 vedligeholdelsesplan. 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 betalingsvedtægter 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 indvendig vedligehold påhviler lejer, 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.

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.

2.9 Nye forudsætninger ('Blackstone'-indgrebet)

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.

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 karensperiode 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

Adresse

Antaresvænget 1 - 48, 2620 Albertslund

Anvendelse

Tæt/lav bebyggelse til helårsbeboelse

Gengivelse af vigtigste oplysninger fra BBR

BBR-nr	165-57198
Ejendom opført år	1988
Antal etager	6
Antal boliger	48
Antal erhverv	1
Antal indgange/opgange	-
Tag, type	Tegl
Varmekilde	Fjernvarme
Bebygget areal, kvm.	2.725
Samlet bygningsareal, kvm.	2.869
Samlet tagetageareal, kvm	821
Samlet kælderareal, kvm	-
Samlet boligareal, kvm.	3.545
Samlet erhvervsareal, kvm.	136
Bolig bebyggelsesprocent	23%

Offentlig vurdering

Vurderingsår	2019
Offentlig vurdering, kr.	48.500.000
Heraf grundværdi, kr.	22.324.600

Altaner

Oprindelige altaner. Ejendommen har altaner, men disse må opfattes som oprindelige, og kan derfor ikke indregnes (NB. Se dog punktet 2.7 Forudsætninger)

Vejforhold

I henhold til ejendomsdatarapport, med adgang til offentlig vej

Kommune, amt og kommunestatus, samt lokalplan

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

Forurening

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 for kortlægning som forurening.

Energimærke

Datering for energimærke:	22.05.2013
Karakter, energimærke:	C
Konsekvens heraf, udgift, der medregnes til renovering af ejd.	-

Save-karakter

Ukendt

Hensættelser/indbetaling til GI

BRL §18	88	kr/kvm. - svarende	323.928 kr.
BRL§18B	81	kr/kvm. - svarende	298.161 kr.
BRL §18 Saldo		Medregnet primo	0 kr.
BRL §18B Saldo		Medregnet primo	0 kr.

NB. En negativ, fremtidig saldo på §18B kan medregnes som en indtægt på ejendommen,

Forsikringselskab

Forsikringselskab **Protector**
Police nr **171401/107095**

NB. Det forudsættes at ejendommen kan opnå en sædvanlig forsikring i forbindelse med et evt. salg af ejendommen.

Tingbogsattest

Tingbogsattest dater **06.10.2020**
Matrikel nr. **0011ag**
Ejerlav **Herstedvester By, Herstedvester**
Tinglyst areal, kvm. **15.272**
Heraf vej, kvm, **1.135**

Tingbogsattestens byrder er gennemgået, og der er ikke fundet forhold, som er af betydning for værdiansættelsen (NB. Se dog punktet 2.7 Forudsætninger)

3.2 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 16.10.2020

Til stede ved besigtigelsen var Mette Agner Clausen som repræsentant for foreningen, og Emil Ellekilde samt Philip Andersen fra STAD Erhverv.

Ejendommen er en etageejendom. Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, baggård, kælder, loft, for- og bagtrappe besigtiget, foruden de i pkt. 3.2 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 Kommentar på besigtigede boliger

Uddrag af de ved besigtigelsen fremviste boliger:

Adresse	Antaresvænget 1
Vær	4
Antal kvm.	100
Termovinduer	Ja
Altan Ja/nej	Ja
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.
Nemt at genudleje ja/nej	Ja

Adresse	Antaresvænget 25
Vær	3
Antal kvm.	73
Termovinduer	Ja
Altan Ja/nej	Ja
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.
Nemt at genudleje ja/nej	Ja

Adresse	Antaresvænget 28
Vær	2
Antal kvm.	59
Termovinduer	Ja
Altan Ja/nej	Ja
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.
Nemt at genudleje ja/nej	Ja

3.4 Beskrivelse af ejendom

Andelsboligforeningen Antaresvænget er stiftet i 1989, beliggende i rækkehus/lejligheds bebyggelse fra 1988. Selve rækkehusbebyggelserne, har egen for og baghave samt køkken og bad. En række af foreningens andele, ligger på første sal, hvorfor disse har adgang til egen altan i stedet for have.

Foreningens varmeinstallation er fjernvarme.

Der findes ingen traditionelle erhvervsenheder i foreningen, dog indeholder foreningen et fælleshus som er klassificeret som erhverv.

Endvidere råder foreningen over et større areal, som indeholder parkeringspladser der er forbeholdt forenings andelshavere. Af disse parkeringspladser er nogle få overdækket, er det muligt for andelshaveren af tilkøbe sig en ret til en overdækket plads.

Foreningen ligger placeret centralt i Albertslund, tæt på gode muligheder for offentlige transport og i tæt nærhed til gode indkøbsmuligheder.

3.5 Ejendommens generelle stand

Over middel stand. Større renoveringer er foretaget, og kun få, større vedligeholdsesopgaver i budgetperioden.

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

3.6 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
Ejendom opført	1988
Tag	-
Tagpap-tag	-
Altaner, ikke oprindelige	-
Tagterrasse	-
Vinduer, mod gade	2009
Vinduer, mod gård	2009
Vinduer, øvrigt	-
Faldstammer	-
Stigstreng	-
Højt vandlukke	-
Dræn	-
Forbedret varmeanlæg	-
Forbedret el	-
Fælles vaskekælder	-
Nyt gårdmiljø	-
Centralsug-anlæg	-
Efterisolering/gavlisolering	-
Efterisolering/loft	-
Efterisolering/kælder	-
Badeværelser, ikke individ.	-
Køkkener, ikke indiv.	-
Elevator (ikke oprindelig)	-
Facade renoveret	-
Bagside renoveret	-
Forbedret dørtlf.anlæg	-
Fortrapper renoveret	-
Bagtrapper renoveret	-

3.7 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	Indbetalt GI, §18+§18B	*Løbende vedligehold anslået	**Ekstraordinær nødvendig indbetaling	Driftskonto	§18+§18B
2020	-	-	622.089	145.879	-	476.210	476.210
2021	-	-	628.310	147.338	-	957.182	957.182
2022	-	-	634.593	148.811	-	1.442.964	1.442.964
2023	-	-	640.939	150.299	-	1.933.604	1.933.604
2024	-	-	647.348	151.802	-	2.429.150	2.429.150
2025	-	-	653.822	153.320	-	2.929.651	2.929.651
2026	-	-	660.360	154.853	-	3.435.158	3.435.158
2027	-	-	666.964	156.402	-	3.945.719	3.945.719
2028	-	-	673.633	157.966	-	4.461.386	4.461.386
2029	-	-	680.370	159.546	-	4.982.210	4.982.210
2030	-	-	687.173	161.141	-	5.508.242	5.508.242
2031	-	-	694.045	162.753	-	6.039.535	6.039.535
2032	-	-	700.985	164.380	-	6.576.140	6.576.140
2033	-	-	707.995	166.024	-	7.118.112	7.118.112
2034	-	-	715.075	167.684	-	7.665.503	7.665.503
I alt		0	10.013.702	1.526.217	0	7.665.503	7.665.503

* = Løbende vedligehold er anslået jf. seneste årsrapport

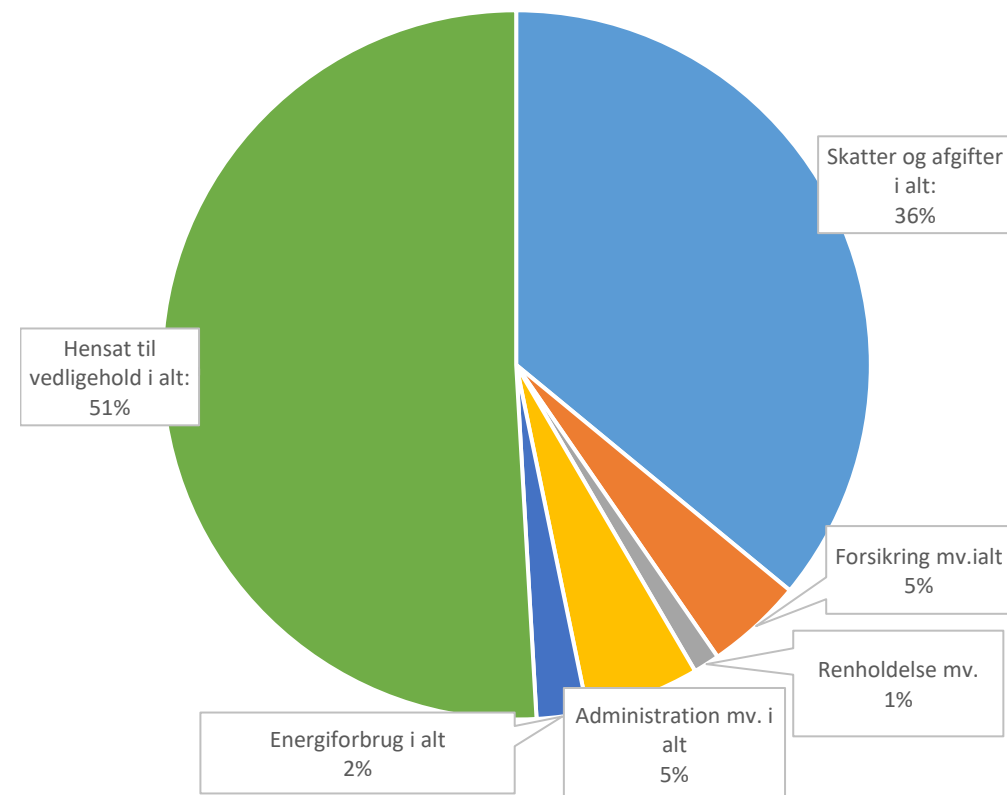
** = Påkrævet ekstra udgift der ikke kan dækkes af løbende opsparing til vedligehold, og som medregnes i DCF

3.8 Ejendommens driftsomkostninger

3.8.1. Opgørelse over driftsudgifter (som udlejningsejendom):

	%	Kr.
Skatter og Afgifter		
Grundskyld, dækningsafgift mv.		259.583
Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation mv.		179.906
Skatter og afgifter i alt:	35,97%	439.489
Forsikring mv:		
Forsikring		53.976
Serviceabo., elevator & øvrigt		-
Forsikring mv. ialt	4,42%	53.976
Renholdelse mv.		
Vicevært & rengøringservice		-
Vinduespudsning & trappevask		-
Snerydning & øvrig rengøring		14.609
Renholdelse mv. i alt:	1,20%	14.609
Administration og øvrigt		
Administrator		63.225
Gårdlaug		-
Øvrigt		-
Administration mv. i alt	5,17%	63.225
Energi		
El		28.428
Varmeregnskab		-
Vandforbrug		-
Øvrigt energiforbrug		-
Energiforbrug i alt	2,33%	28.428
Vedligehold		
§18		323.928
§18B		298.161
Hensat til vedligehold i alt:	50,92%	622.089
I alt:	100,00%	1.221.816

3.8.2 Fordeling af driftsudgifter (som udlejningsejendom) i procent:



3.9 Billeder af ejendom



KAPITEL 4 VÆRDIANSÆTTELSE

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 2020:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Fiskehusene 89, 2620 Albertslund	106	4	29.05.2020	2.695.000	25.425
Fiskerhusene 108, 2620 Albertslund	81	4	29.04.2020	2.345.000	28.951
Skyttehusene 20, 2620 Albertslund	106	5	12.08.2020	2.795.000	26.368
Fasanhusene 32, 2620 Albertslund	106	4	28.01.2020	2.495.000	23.538
Gns,kvm:	73,85			Gns.kr/kvm:	25.890
Gns,kvm, anvendt:	73			75% af gns.kvm:	19.417
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	1.400.000

4.3 Lejeindtægt –grundlag

Som det fremgår af lovtæksten, 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.

Dersom ejendommen er beliggende i et reguleret område, finder reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV anvendelse, hvilket vil sige, at lejen skal enten beregnes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2, hvis betingelserne herfor er opfyldt. En beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter jf. boligreguleringslovens § 8, afkast, jf. § 9 med tillæg af hensættelse til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b., samt forbedringstillæg. Der fremgår en opgørelse af den omkostningsbestemte leje inkl. Forbedringstillæg i rapportens pkt.3.9. Endvidere kan boliger der opfylder betingelserne for fri markedsfastsættelse (nyopførte, taglejligheder eller lign.) indregnes som markedsleje for beboelse.

Endelig kan ejendommens erhvervsarealer (lokaler ikke udlagt til beboelse – butikker, kontorer, erhvervslokaler etc.) medregnes som markedsleje for erhverv.

Indtægtsgrundlaget for lejeindtægterne på ejendommen fordeler sig som følger:

Boliger	Antal	Kvm.	Erhverv	Antal	Kvm.
Den frie lejlighed - se pkt. 4,2	1	73	Butikker/kontor/erhvervslokaler	1	136
Boliger omfattet af omk.leje, år 1	47	3.472			
Boliger omfattet af det lejedes værdi, år 1	0	0			
Boliger omfattet af markedsleje for boliger, år 1	0	0			
Boliger i alt	48	3.545	Erhverv i alt	1	136
Andel af samlet areal, boliger		96,31%	Andel af areal, erhverv		3,69%

ØVRIGE INDTÆGTER Der er i andelsforeningen desuden - foruden de almindelige lokaler til brug for erhvervsmarkedsleje - en potentiel lejeindtægt på ejendommens:

-P-pladser/garager

Indtægten herfra er ikke nødvendigvis omfattet af erhvervslejeloven, og optager ikke et areal i erhvervslejelovens normale forstand.

Se desuden rapportens pkt. 4.7, hvor ejendommens teoretiske brutto/nettoleje fremgår.

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				OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET			
Antal boliger	48	Antal kvm.bolig:	3.545	Skatter og Afgifter	439.489 kr.	Alle udgifter samlet	1.850.472 kr.
Antal erhvervslejl.	1	Antal kvm.erhverv	136	Forsikringer /abonnementer	53976 kr.	Boligprocent	96,31 %
Antal lejligheder i alt	49	Antal kvm i alt:	3.681	Renholdelse mv.	14.609 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	1.782.103 kr.
		Boligprocent:	96,31%	Energi mv.	28.428 kr.		
				Øvrige udgifter	63.225 kr.		
				Afkast/henlæggelser	780.372 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr.pr.kv	412,99 kr.
				Installationer	140.116 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	89,72 kr.
				Forbedringstillæg	330.257 kr.		
				Alle udgifter samlet	1.850.472 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	502,71 kr.
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG				OPGØRELSE OVER POSTERINGER, AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG			
Skatter og afgifter		Forsikring og abonnementer		Afkast/henlægg/renov.	Afkast/tillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg
Grundskyld	259.583 kr.	Forsikring	53976 kr.	Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	103.068 kr.	Postkasser	4.152 kr.
Dækningsafgift	- kr.	Serviceabonnement, elevator	- kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. Bl	55.215 kr.	Tag	- kr.
Kommunalt renhold af forto	- kr.	Øvrigt	- kr.	§ 18	323.928 kr.	Tagpap-tag	- kr.
Rottebekæmpelse	- kr.	Forsikringer /abo. I alt	53.976 kr.	§ 18b	298.161 kr.	Tagterrasse	- kr.
Renovation	179.906 kr.			Afkast/henlægg/renoveringer i	780.372 kr.	Altaner, ikke oprindelige	- kr.
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.					Faldstammer mv.	- kr.
I alt	439.489 kr.					Stigstrenge	- kr.
		Energi mv.		Installationstillæg	Ydelsestillæg	Dørtlif.anlæg	- kr.
		El	28428 kr.	Varmeanlæg	90.700 kr.	Nye brand-døre,	44.980 kr.
		Varmeregnskab	- kr.	Køleskabe	17.280 kr.	Nye brand-døre, lejl.	- kr.
		Vandforbrug	- kr.	Komfur	23.040 kr.	Efterisolering/gavlisolering	- kr.
		Øvrigt energiforbrug	- kr.	Porttlf. med mikrofon	5.880 kr.	Eftermonteret elevator	- kr.
Renholdelse mv.		Udgifter til energi i alt	28.428 kr.	Antenneanlæg	3.216 kr.	Forbedret el	- kr.
Vicevært	- kr.			Elevator	- kr.	Forbedret varmeanlæg	- kr.
Rengøringservice	- kr.	Øvrige udgifter		Installationstillæg i alt	140.116 kr.	Højt vandslukke/draen	- kr.
Vinduespuddning	- kr.	Administration	63225 kr.			Nyt gårdmiljø	- kr.
Graffitirens	- kr.	Gårdlaug	- kr.			Centralsug-anlæg	- kr.
Glatførebekæmpelse	- kr.	Diverse	- kr.			Fælles vaskekælder	- kr.
Trappevask	- kr.	Øvrige udgifter i alt	63.225 kr.			Nye badeværelser (ikke indiv. forb)	- kr.
Snerydning	14.609 kr.					Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.
Øvrig renhold	- kr.					Vinduer, mod gade	140.563 kr.
Renholdelse mv. i alt	14.609 kr.					Vinduer, mod gård	140.563 kr.
						Vinduer, øvrigt	- kr.
						Forbedringstillæg i alt	330.257 kr.

4.4 Potentialer og øvrige forhold på ejendommen

Der skønnes at være et udviklingspotentiale i at istandsætte og indrette lejligheder efter BRL § 5, stk. 1 og BRL § 5, stk. 2 og dermed hæve det beregnede lejeniveau. Nærværende vurderingsrapport er således værdiansat ud fra DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeninger, hvor dette potentiale er indeholdt. Dette potentiale illustreres den øverste figur i figuren i pkt.4.9.1, hvor udviklingen i omkostningsbestemt leje samt det lejedes værdi kan ses.

Foruden dette 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	Nutidsværdi af fremtidig indtægt
2020	-	-	-
2021	-	-	-
2022	-	-	-
2023	-	-	-
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
2032	-	-	-
2033	-	-	-
2034	-	-	-
Indeholdt i DCF, i alt		0	Nutidsværdi: 0

4.6 Angivelse af lejeindtægt på boliger

Uddrag af lejeindtægter på ejendommen ved starten af DCF-budgetperiode.

Adresse	Antal vær.	Antal kvm.	Omk.leje kr./kvm./år 502,71		Lejedes værdi kr./kvm./år 1.354,00	
			Leje pr.år	Leje pr.md.	Leje pr.år	Leje pr.md.
Antaresvænget 1	4	100	50.271	4.189	135.400	11.283
Antaresvænget 2	4	100	50.271	4.189	135.400	11.283
Antaresvænget 3	4	100	50.271	4.189	135.400	11.283
Antaresvænget 4	4	100	50.271	4.189	135.400	11.283
Antaresvænget 5	3	87	43.736	3.645	117.798	9.817
Antaresvænget 6	3	87	43.736	3.645	117.798	9.817
Antaresvænget 7	3	84	42.228	3.519	113.736	9.478
Antaresvænget 8	3	73	36.698	3.058	98.842	8.237
Antaresvænget 9	3	73	36.698	3.058	98.842	8.237
Antaresvænget 10	2	61	30.665	2.555	82.594	6.883
Antaresvænget 11	3	87	43.736	3.645	117.798	9.817
Antaresvænget 12	3	87	43.736	3.645	117.798	9.817
Antaresvænget 13	4	100	50.271	4.189	135.400	11.283
Antaresvænget 14	2	48	24.130	2.011	64.992	5.416
Antaresvænget 15	2	48	24.130	2.011	64.992	5.416
Antaresvænget 16	2	48	24.130	2.011	64.992	5.416
Antaresvænget 17	2	48	24.130	2.011	64.992	5.416
Antaresvænget 18	2	48	24.130	2.011	64.992	5.416
Antaresvænget 19	2	48	24.130	2.011	64.992	5.416
Antaresvænget 20	3	87	43.736	3.645	117.798	9.817
I alt (alle lejligheder)		3.545	1.782.103	148.509	4.799.930	399.994

4.7 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	64.540.857 kr.		Afrundet til	64.500.000 kr.
Ved afkastværdi v.1. års leje:	0,95 %		Svarende til	17.522 kr/kvm.
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	4,85 %			
INDTÆGTSGRUNDLAG				
Omk. bestemt leje (indtægt uden fri bolig)	3.472 kvm.	502,71 kr./kvm.	1.745.406	kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	- kvm.	- kr./kvm.	0	kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	- kvm.	- kr./kvm.	0	kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	136 kvm.	367,65 kr./kvm.	50.000	kr.
Øvrige, løbende indtægter (garage, antenne mv.)			24.000	kr.
Lejeindtægt i alt (bruttoleje)			1.819.406	kr.
DRIFTSUDGIFTER I ALT (jf. årsrapport samt normal for omk. bestemt leje)				
Skatter og afgifter:			439.489	kr.
Forsikringer:			53.976	kr.
Renholdelse mv.:			14.609	kr.
Administration:			63.225	kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			28.428	kr.
Øvrigt (gårdlaug mv)			0	kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			622.089	kr.
Driftsudgifter i alt			1.221.816	kr.
LEJEINDTÆGTER FRATRUKKET DRIFTSUDGIFTER				
(nettoleje)			597.590	kr.
VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADrag				
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	Afkastværdi ved 1.års leje	Afkast v.DCF:		
	0,95%	4,85%	63.140.857	kr.
EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADrag				
Potentiale for evt. frasalg af loftsareal, grundstykke mv.			0	kr.
Tillæg for værdi af fri bolig:			1.400.000	kr.
Nutidsværdi af evt.ekstraordinære indbetalinger			0	kr.
Nutidsværdi af evt. negativ §18B			0	kr.
Evt. fradrag for energimærke			0	kr.
VURDERINGSSUM SAMLET, EFTER TILLÆG/FRADrag				
(afrundet)			VURDERINGSSUM:	64.500.000 kr.
Svarende til kr/kvm				
(afrundet)			17.522	kr/kvm.
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 ombyggn. Til BRL §5,2,	231 kvm.	502,71 kr./kvm., i 3 mdr.	29.090	kr.
Ombygningsudgift				
Renoveringsudgift Omk.leje -> LL §5,2 lejl.	231 kvm.	2.271,00 kr./kvm.	1.051.322	kr.

4.8 DCF-model

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

Bruttoleje	Ar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Terminalår
Lejeindtægt, OMK Leje		1.745.406	1.527.812	1.424.391	1.318.748	1.210.851	1.100.663	988.151	873.279	756.010	636.308	514.137	389.459	262.236	132.429	0	0
Tomgangsleje ved ombygning til BRL\$5,2		-29.090	-29.381	-29.675	-29.972	-30.271	-30.574	-30.880	-31.189	-31.500	-31.815	-32.134	-32.455	-32.779	-33.107	-33.438	0
Lejeindtægt, det Lejedes Værdi		0	633.080	959.116	1.291.610	1.630.657	1.976.356	2.328.806	2.688.108	3.054.363	3.427.674	3.808.146	4.195.884	4.590.996	4.993.592	5.403.779	5.457.817
Lejeindtægt, Markedsleje(bolig)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Erhvervsleje (erhverv)		50.000	50.500	51.005	51.515	52.030	52.551	53.076	53.607	54.143	54.684	55.231	55.783	56.341	56.905	57.474	58.048
Lejeindtægt, Øvrige indtægter		24.000	24.240	24.482	24.727	24.974	25.224	25.476	25.731	25.989	26.248	26.511	26.776	27.044	27.314	27.587	27.863
Løbende indtægter (negativ §18B saldo)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige ekstraord.indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		1.790.316	2.206.251	2.429.319	2.656.629	2.888.241	3.124.220	3.364.630	3.609.536	3.859.003	4.113.099	4.371.891	4.635.447	4.903.838	5.177.132	5.455.402	5.543.729

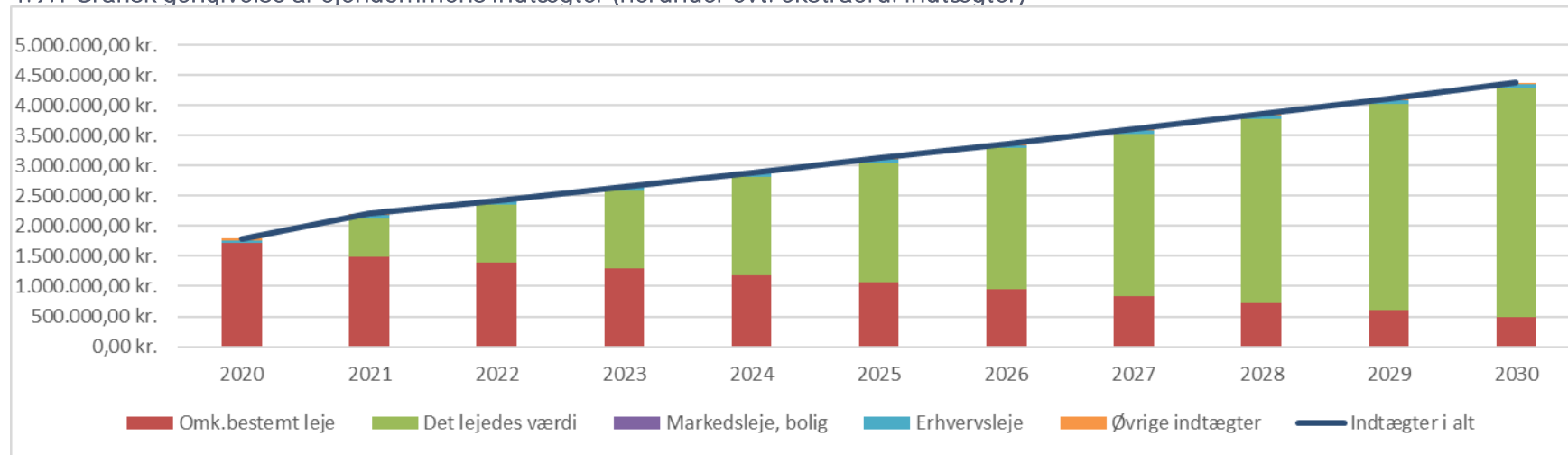
Driftsudgifter	Ar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Terminalår
Skatter og afgifter:		439.489	443.884	448.323	452.806	457.334	461.907	466.526	471.192	475.904	480.663	485.469	490.324	495.227	500.179	505.181	510.233
Forsikringer		53.976	54.516	55.061	55.612	56.168	56.729	57.297	57.870	58.448	59.033	59.623	60.219	60.822	61.430	62.044	62.664
Renholdelse mv.:		14.609	14.755	14.903	15.052	15.202	15.354	15.508	15.663	15.819	15.978	16.137	16.299	16.462	16.626	16.793	16.961
Energi /el, vandforbrug mv.)		28.428	28.712	28.999	29.289	29.582	29.878	30.177	30.479	30.783	31.091	31.402	31.716	32.033	32.354	32.677	33.004
Administration:		63.225	63.857	64.496	65.141	65.792	66.450	67.115	67.786	68.464	69.148	69.840	70.538	71.244	71.956	72.676	73.402
Øvrigt (gårdlaug mv)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:		622.089	628.310	634.593	640.939	647.348	653.822	660.360	666.964	673.633	680.370	687.173	694.045	700.985	707.995	715.075	722.226
Ekstraord.større vedligehold:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift > LL\$5,2 lejl.		1.051.322	1.061.835	1.072.453	1.083.178	1.094.009	1.104.950	1.115.999	1.127.159	1.138.431	1.149.815	1.161.313	1.172.926	1.184.655	1.196.502	1.208.467	0
Udgifter i alt		2.273.138	2.295.869	2.318.828	2.342.016	2.365.436	2.389.090	2.412.981	2.437.111	2.461.482	2.486.097	2.510.958	2.536.068	2.561.428	2.587.043	2.612.913	1.418.490

Pengestrømsopgørelse	Ar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Terminalår
Indtægter i alt		1.790.316	2.206.251	2.429.319	2.656.629	2.888.241	3.124.220	3.364.630	3.609.536	3.859.003	4.113.099	4.371.891	4.635.447	4.903.838	5.177.132	5.455.402	5.543.729
Udgifter i alt		-2.273.138	-2.295.869	-2.318.828	-2.342.016	-2.365.436	-2.389.090	-2.412.981	-2.437.111	-2.461.482	-2.486.097	-2.510.958	-2.536.068	-2.561.428	-2.587.043	-2.612.913	-1.418.490
Driftsresultat / cash flow		-482.822	-89.618	110.492	314.613	522.805	735.130	951.649	1.172.425	1.397.521	1.627.002	1.860.933	2.099.380	2.342.409	2.590.090	2.842.489	4.125.238
Cash flow akkumuleret		-482.822	-572.440	-461.949	-147.336	375.469	1.110.599	2.062.248	3.234.673	4.632.194	6.259.196	8.120.129	10.219.509	12.561.918	15.152.008	17.994.497	22.119.735
Gns.cash flow i perioden		1.474.649	1.474.649	1.474.649	1.474.649	1.474.649	1.474.649	1.474.649	1.474.649	1.474.649	1.474.649	1.474.649	1.474.649	1.474.649	1.474.649	1.474.649	1.474.649

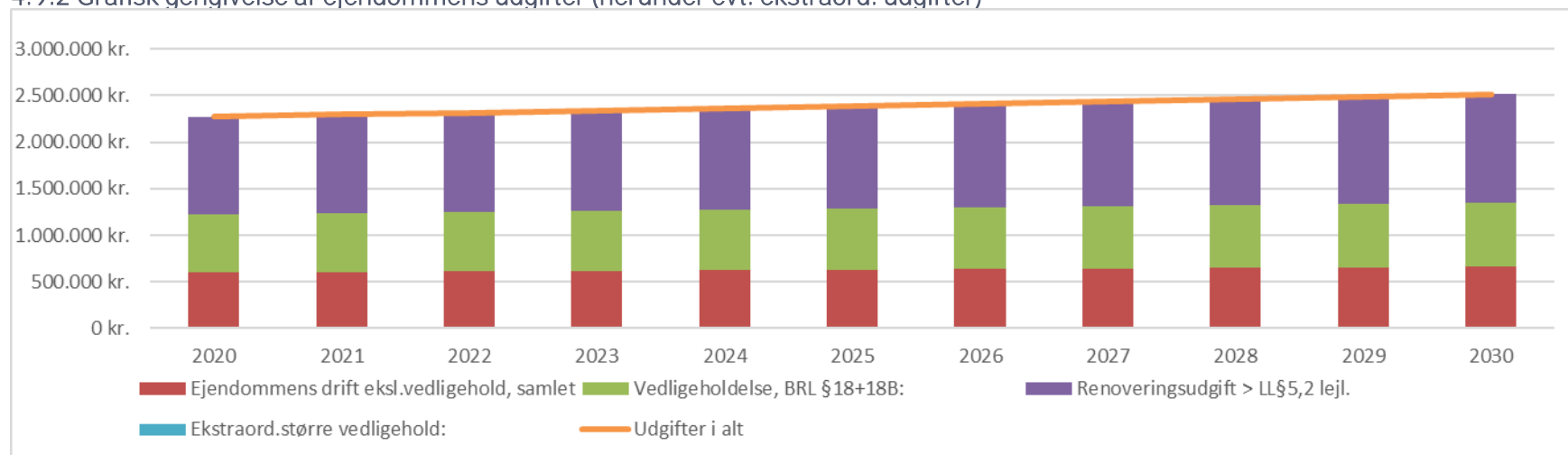
DCF-metode	Ar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Terminalår
Netto Pengestrøm		-482.822	-89.618	110.492	314.613	522.805	735.130	951.649	1.172.425	1.397.521	1.627.002	1.860.933	2.099.380	2.342.409	2.590.090	2.842.489	
Nutidsværdi af pengestrøm		-460.488	-81.519	95.857	260.317	412.570	553.291	683.121	802.671	912.520	1.013.220	1.105.294	1.189.241	1.265.532	1.334.617	1.396.922	
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret		10.483.166															
Nutidsværdi terminalværdi		52.657.691															107.149.051
Markedsværdi DCF (eksl.fri bolig samt tillæg)		63.140.857															
Værdi af den frie bolig		1.400.000															
Evt. frasalg af loftsareal/grundstykke mv.		0															
Evt. Fradrag for energimærke		0															
Ekstraord.tillæg/fradrag - salg af loft el.lign.		0															
Markedsværdi DCF Inkl.den frie bolig samt tillæg:		64.540.857															
Samlet DCF/diskonteringsrente:								4,85%									
		Overgangshastighed, Omk.leje til Lejedes Værdi boliger Udgift til LL\$5,2 (medregnet gange 2, i renoveringsudgift) 6,67% svarende til 15 års lineær konvertering Forrentningskrav: 3,85% Hertil inflations/væksttakst 1,00% Samlet afkast: 4,85%															
		Der er medregnet lejetomgang i 3 mdr.dvs 1/4 år af omk.lejen, fsa.de kvm., hvor ombygningen sker.															

4.9 DCF-figurer

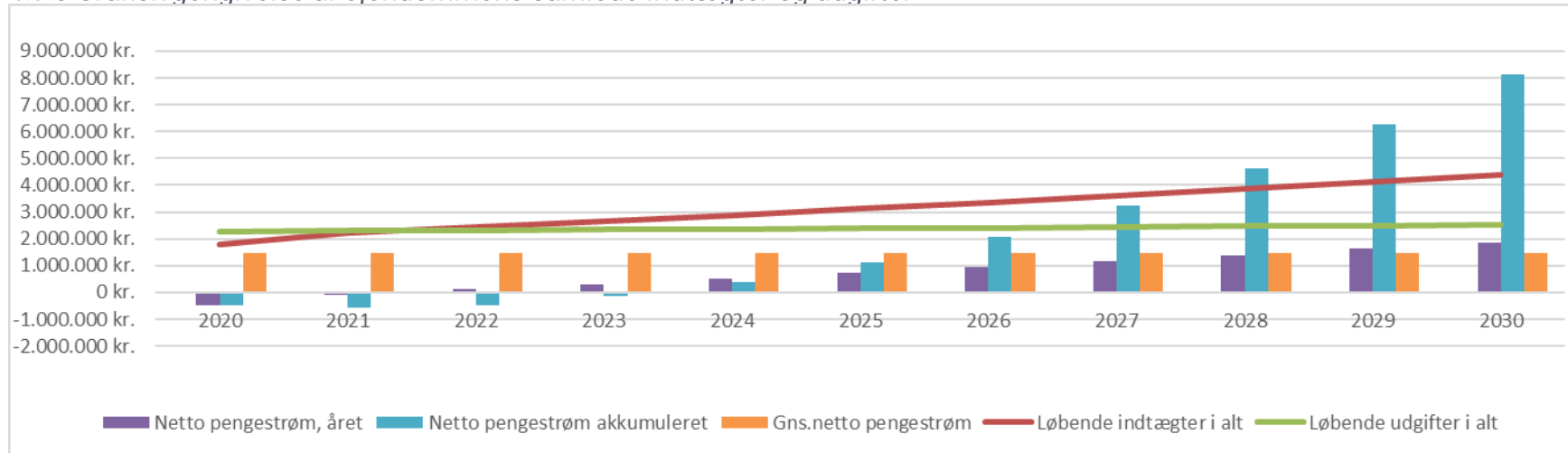
4.9.1 Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraord. indtægter)



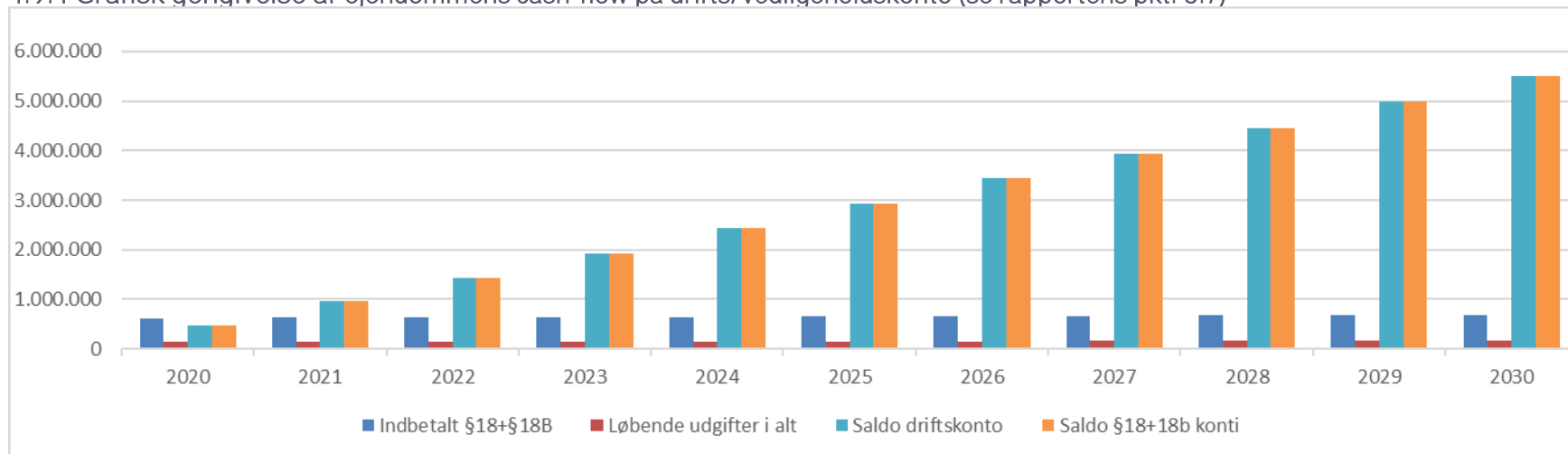
4.9.2 Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter)



4.9.3 Grafisk gengivelse af ejendommens samlede indtægter og udgifter



4.9.4 Grafisk gengivelse af ejendommens cash-flow på drifts/vedligeholdskonto (se rapportens pkt. 3.7)



4.10 Følsomhedsanalyse

4.10.1 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.
0,70%	87.206.468	23.691
0,85%	72.000.445	19.560
0,90%	68.062.617	18.490
0,95%	64.500.000	17.522
1,00%	61.372.531	16.673
1,05%	58.506.978	15.894
1,20%	51.347.359	13.949

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	1.955.861	78.958.631	21.450
+5,00%	1.910.376	74.152.706	20.145
+2,50%	1.864.891	69.346.781	18.839
100,00%	1.819.406	64.500.000	17.522
-2,50%	1.773.921	59.734.932	16.228
-5,00%	1.728.435	54.929.008	14.922
-7,50%	1.682.950	50.123.083	13.617

4.10.2 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.
4,35%	77.336.688	21.010
4,60%	72.822.823	19.783
4,75%	66.701.163	18.120
4,85%	64.500.000	17.522
4,95%	62.233.521	16.907
5,10%	59.186.063	16.079
5,35%	54.604.096	14.834

DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	1.924.589	72.536.107	19.706
+5,00%	1.879.831	69.871.024	18.982
+2,50%	1.835.073	67.205.940	18.258
100,00%	1.819.406	64.500.000	17.522
-2,50%	1.745.558	61.875.773	16.810
-5,00%	1.700.800	59.210.690	16.085
-7,50%	1.656.042	56.545.606	15.361

4.11 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.

4.11.1 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)	Indtægt/udgift
2020	64.540.857	17.534	-	-
2021	64.540.857	17.534	-	-
2022	64.540.857	17.534	-	-
2023	64.540.857	17.534	-	-
2024	64.540.857	17.534	-	-
2025	64.553.571	17.537	-	-
2026	64.540.857	17.534	-	-
2027	64.540.857	17.534	-	-
2028	64.540.857	17.534	-	-
2029	64.540.857	17.534	-	-
2030	64.540.857	17.534	-	-
2031	64.540.857	17.534	-	-
2032	64.540.857	17.534	-	-
2033	64.540.857	17.534	-	-
2034	64.553.571	17.537	-	-
I alt:		0	0	0

KAPITEL 5 MÆGLERERKLÆRING

5.1 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.

5.2 Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i 1 eksemplar til rekvirenten.

5.5 Underskrift

København den 21.10.2020.

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

5.3 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.

5.4 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.

Philip W. Andersen
Vurdering, Erhvervsrådgiver

KAPITEL 6 VURDERINGSGRUNDLAG

6.1 Valg af DCF-model/budgetperiode

Med Lov om valuarvurderinger og kravet om brugen af en DCF-model, bliver det samtidig muligt at synliggøre den væsentligste årsag til at bolig investeringsejendomme i det hele taget handles, nemlig: Potentialet på ejendommen!

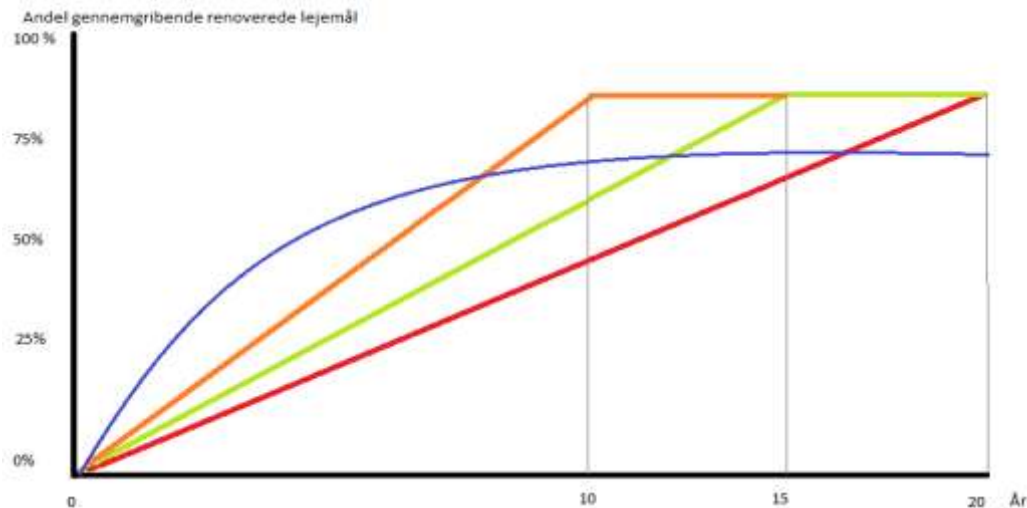
En af de klassiske kritikpunkter af alene at opstille vurderingen på baggrund af en brutto-netto opgørelse, og typisk med en meget lav afkastprocent, er at denne opgørelse ikke viser hvad investoren, der køber ejendommen, kan konvertere den til, over tid, ved at renovere lejemålene, og dermed optimere på ejendommens potentielle lejeindtægt. Med DCF-opgørelsen, og en afkastrente, der understøtter ejendommens egentlige, mulige lejeindtægt, kan denne mulighed imidlertid synliggøres.

Vurderingsmanden har til opgave at vælge en periode, hvor man antager at alle ejendommens lejeboliger (hvis den var en udlejnings-ejendom), der i udgangspunktet er lejemål, der er omfattet af reglerne

for omkostningsbestemte lejemål, kan renoveres, og ombygges til BRL §5,2 lejligheder (gennemgribende renoverede lejemål), og dermed opnå en højere leje.

Denne lineære antagelse er efter vores opfattelse ikke helt retvisende, idet det er vores oplevelse at når en andelsboligforening opløses, og konverteres til en udlejningsejendom, at der sker en ret stor fraflytning i starten (hvilket giver mulighed for at renovere boligerne før genudlejning), hvilket giver en hurtigere potentiel lejeindtægt de første 1-8 år, end modellen giver mulighed for, men derefter tager det meget lang tid, før det er muligt at renovere samtlige boliger, oftest langt ud over budgetperioden.

Vi har derfor valgt konsekvent og på samtlige af vores sager at anvende en 15-årig periode, dels fordi denne tilgang efter vores opfattelse, bedst simulerer den virkelige verden f.eks. udviklingen, og dels for at gøre vores rapporter sammenlignelige.



Figur, pkt. 6.1: Illustration af forskellen mellem den empirisk mest rigtige udvikling af fraflyttede / ombyggede lejemål (blå linje), og de modelmæssige af konverterings tidshorisont (10, 15, 20 år budgetperiode, hhv. orange, grøn og rød linje) jf. lov om valuarvurderinger.

6.2 Markedskommentar

Den generelle tendens for erhvervsejendomme er fortsat og generelt list stigende priser og en tendens til en faldende mængde af handler. At mængden af handler er faldende, kan bedst forklares med:

- #1 at udbuddet af attraktive ejendomme er generelt faldende, (hvilket også er en medvirkende årsag til de stigende priser), og
- #2 meget lave renter, og
- #3 Blackstone-indgrebet.

For boligudlejningsejendomme (dvs. ejendomme der købes og anvendes til udlejning til beboelse. Bemærk at der kan også være erhvervslejemål indeholdt i sådanne ejendomme) gælder at afkastprocenterne varierer utrolig meget i København.

Ejendomme der handles med et meget lavt (1.års) afkastniveau må således være et udtryk for at ejendommen på en eller anden vis har et potentiale der kan realiseres.

Et ellers støt stigende marked, har været mærket af en vis usikkerhed i løbet af år 2019-2020, især på boligudlejningsejendommene, omkring hvad investorerne kunne regne med, i form af et kommende lovindgreb. Dette indgreb er sket nu, og eftersom de nye regler er målrettet ejendomme, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, må forventningen være en øget interesse fra investorernes side for alternative typer af ejendomme, herunder bl.a. andelsboligforeninger under opløsning. Sådanne ejendomme er omfattet visse undtagelser, der gør dem mere attraktive at opkøbe, end private udlejningsejendomme. Om dette ligefrem skulle presse prisen på disse op fremadrettet, er bestemt et muligt scenarie, men dette må fremtiden vise.

Lovindgrebet betyder også at der er forskel på prisdannelsen på store og små ejendommen, dels fordi mængden af købere ikke er den samme på store ejendomme, men også fordi forudsætningerne for værdiansættelsen er forandret.

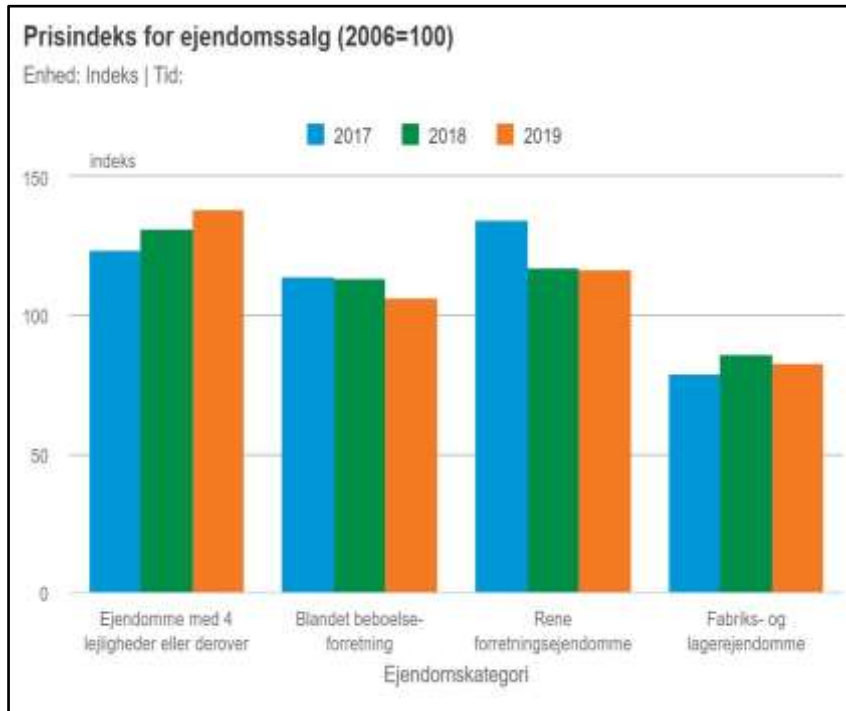
Der er fortsat en væsentlig interesse fra danske investorer herunder ikke mindst pensionskasser og fonde, men der er også en stor interesse fra udenlandske investorer.

Ejendomme med en stor andel af erhverv trækker typisk prisen op, opgjort på kvm.pris, men til gengæld også med et større krav til afkastet. Bestemmende herfor er primært beliggenheden, og de steder hvor der kan opnås høje udlejningspriser til butiks-anvendelse og samtidig med en lav genudlejnings risiko vil erhvervslejemålene samlet set trække priserne op, men det omvendte også kan være tilfældet.

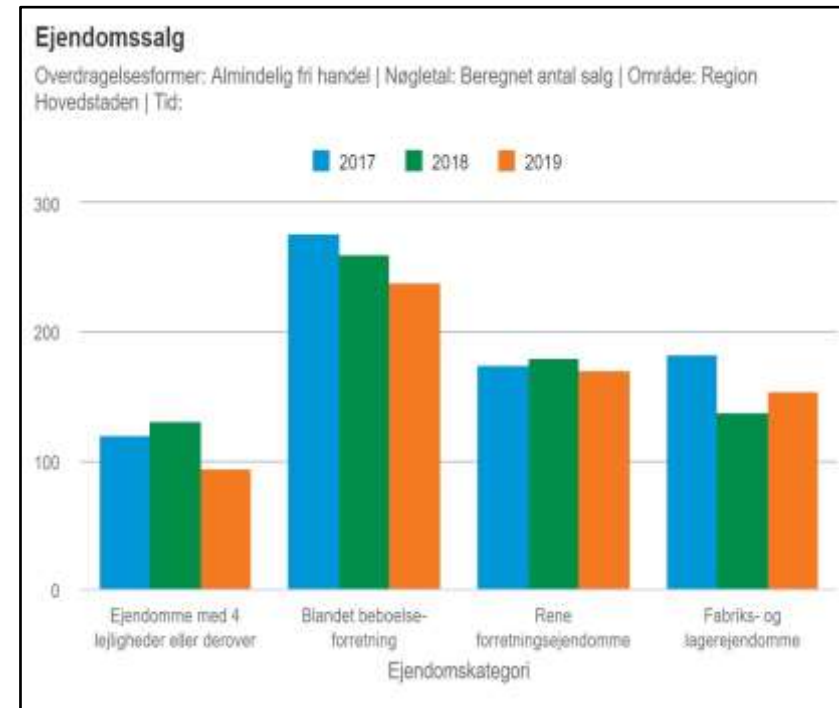
Den store tilflytning af nyere borgere til København over de seneste år har ligeledes afstedkommet en stor boligefterspørgsel. Dette har samtidig medført at lejeniveauerne har været stigende, hvilket skaber en god ramme for optimering af driften med deraf minimal genudlejnings-risiko og stigende lejeindtjening i både ældre-og nyere boligudlejnings-ejendomme.

Beliggenhedsmæssigt er det derfor stadig City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der har investor-ernes interesse, men manglende udbud har også gjort, at interessen for boliginvesteringsejendomme er blevet markant, i områderne uden for dette, f.eks. Vanløse, Brønshøj, Virum, Charlottenlund m.fl.

Sidst men ikke mindst bør det nævnes at Corona-udbruddet i år 2020 naturligvis har skabt en vis usikkerhed om forventninger bl.a. konjunkturer og fremtidigt renteniveau mv., men det er ikke vores oplevelse at dette har haft nogen væsentlig betydning på markedet for boliginvesteringsejendomme, hvor Blackstone-problematikken i langt højere grad har været genstand for investorernes opmærksomhed.



Kilde: Danmarks Statistik



Kilde: Danmarks Statistik

6.3 Lov om Ændring af Boligreguleringsloven, Lov om Leje samt Andelsboligloven

D.01.07.2020 trådte Lov om Ændring af Boligreguleringsloven, Lov om Leje samt Andelsboligloven (måske bedre kendt som 'Blasckstone-Lovindgrebet') i kraft. Lovindgrebet er udtænkt for at vanskeliggøre kortsigtet spekulation i handel med bolig-udlejningsejendomme, hvilket vil sige at lovindgrebet ikke direkte har sigt på valuarvurderinger, men lovindgrebet stiller nogle krav til bl.a. renoveringer, energimærker samt ikke mindst grundlaget for værdiansættelsen, når man handler fast ejendom, hvilket også har en betydning for valuarvurderinger. Hurtigt fortalt har lovgivningen følgende hovedområder (de mest relevante i forhold til valuarvurderinger forklares her):

6.3.1 Karensperioden.

Med den nye lov følger, at køberen af en bolig-investeringsejendom kan blive pålagt en karensperiode på indtil 5 år, før denne kan opkræve den noget mere attraktive leje i form af det lejedes værdi. Imidlertid fremgår der også en undtagelse til denne regel, der gør at dersom andelsboligforeninger skulle ønske at opløses i forbindelse med et salg, er disse fritaget for denne karensperiode. Dermed er denne del af lovindgrebet ikke så aktuel for valuarvurderinger, men det bemærkes samtidig at set fra en investors side medfører dette, at andelsboligforeninger er langt mere attraktive at opkøbe, end almindelige boligudlejningsejendomme, idet investor her undgår denne karensperiode.

6.3.2 Tillæg for fremtidige forbedringer

Af betænkningen til lovforlaget fremgår muligheden at andelsboligforeninger fremadrettet skal have adgang til at kunne tillægge værdien af forbedringer udført efter valuarrapportens udarbejdelse (fremtidige forbedringer). Dette forslag var faktisk allerede tænkt ind i den DCF-model som STAD Valuar bruger, og den vil fremadrettet være mere tydeliggjort. I rapportens pkt. 4.5 indgår fremtidige indbetalinger til ejendommen, dersom andelsforeningen kan bevise eller sandsynliggøre at der vil komme en indbetaling, typisk til at modvirke en større fremtidig renoveringsudgift. Når disse fremtidige udgifter over tid bliver til fortid, vil de blive slettet i DCF-budgettet, men i stedet blive indregnet i indtægtsgrundlaget for omkostningsbestemt leje/det lejedes værdi, i det omfang de giver mening.

6.3.3 Energimærker

Før lovindgrebet kunne man kun opkræve det lejedes værdi på en ejendom, hvis denne havde et energimærke på niveau D eller bedre, dvs. ejendommens energiforhold skulle forbedres først, før det – set fra investors side – ville give mening or at få adgang til den mere attraktive leje via forbedrede lejemål.

Før lovindgrebet indeholdt vejledningen til valuarvurderingen desuden en antagelse om at denne udgift var antaget afholdt, hvis vurderingen i DCF-budgetperioden anvendte den dobbelte udgift i forhold til hvad Boligreguleringsloven beskriver, for at opnå gennemgrivende renoverede lejemål. Med det nye lovindgreb skal udgiften til at forbedre ejendommens energimærke skal medregnes.

Før lovindgrebet var reglen som nævnt herover at ejendommen først skulle have energimærke D (nu: C) før der kunne renoveres på lejlighederne, for at opnå det lejedes værdi, eller alternativt at ejeren udfører 430 kr. pr.kvm (bolig), eller at ejendommens energimærke bliver løftet med mindst 2 niveauer.

Analogt med vejledningen til udarbejdelse af valuarvurderinger anvendes det dobbelte af dette tal, som den udgift der skal indregnes, det vil sige der indregnes udgift til renovering af ejendommen 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)

6.3.4 'Lejebremse'

For ejendomsinvestorer kommer der en række skærpede krav til at en udlejer skal bevise nødvendigheden af at et givent lejemål bør renoveres, hvilket i praksis ikke tolkes som relevant for valuarvurderinger. Men udover dette tilføjes Huslejeankenævnet betydelige muligheder for at begrænse værdien af begrebet 'Det lejedes Værdi'. blandt andet udgår ordet **væsentligt** i BRL §5,2 1.pkt (*formuleringen er nu... ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi..*), hvilket er en begrænsning i det mulige lejeniveau, der kan opnås.

6.4 Referenceejendomme – Valuarens aktindsigt.

Lov om Valuarvurderinger §3 samt 3 pkt.d) præciserer:

- a) Har uddannelsen Diplom i Vurdering*
- b) Har mindst 2 års praktisk erfaring med vurdering af boligudlejningsejendomme*
- c) Er dækket af en ansvarsforsikring med en minimumsdækningssum på 5 mio. kr. pr. krav.*
- d) Har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme*

Stad Erhverv er en erhvervsejendomsmæglervirksomhed, der selv arbejder aktivt inden for både køb, salg og rådgivning i forbindelse med handel med boligudlejningsejendomme, og opfylder derfor alle de ovennævnte krav. Alle vurderingsansvarlige i STAD Valur er enten valuarer (hvilket også er fyldestgørende i henhold til lovens krav), diplomvaluarer eller i gang med uddannelsen heraf.

Kravet i pkt. d) fremhæves. Det bemærkes at dette punkt opfyldes kun, hvis vurderingsmanden selv, eller personer som vurderingsmanden har et samarbejde med rent faktisk køber eller sælger sådanne ejendomme, og dermed oplever selve forhandlingen. Kravet om aktindsigt kan ikke tolkes overholdt, ved blot at gengive nogle handler, vurderingsmanden ikke selv har haft en indsigt i.

Frem til d. 30/6 2020 (dvs.før Blackstone-indgrebet) offentliggjorde STAD Erhverv en liste med referenceejendomme vi har aktuel markedsindsigt i, i selve rapporten. Vi er imidlertid bekendt med, at der findes andre vurderingshuse, som gengiver listen udarbejdet af os, i deres egen vurderingsrapport, for dermed at få det til at se ud som om at disse vurderingshuse overholder lovkravet om indgående kendskab.

Dette misbrug vil vi ikke lægge navn til, og derfor har vi desværre set os nødsaget til at denne liste må udgå fra rapporten.

Referencelisten findes selvfølgelig fortsat, og kan udleveres (alene til) andelsforeningens administrator samt revisor, på anmodning herom, idet vi må konstatere at vilkåret nævnt i denne rapport's pkt. 5.4 ikke bliver respekteret af enkelte andelsboligforeninger.

6.4 Sagens dokumenter

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

- Vedtægter
- Energimærke dateret 22.05.2013
- Forsikringsoversigt, år 2020
- Beboer/lejerliste, år 2020
- Tilstandsrapport dateret -
- Vedligeholdelsesplan, udløb år 2025
- Årsrapport dateret (udløb) 31.12.2019
- Referat af ord.generalforsamling d. 11.06.2020

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

- Tingbogsattest dateret 06.10.2020
- BBR-ejermeddelelse dateret 06.10.2020
- Ejendomsdatarapport dateret 06.10.2020
- Forureningsattest dateret 06.10.2020
- Oplysning om vejforhold 06.10.2020
- Offentlig vurdering, år 2019
- Skatter og Afgifter 2020
- 15. alm. Vurdering
- Oplysninger om handelspriser på reference-ejerlejligheder ('den fri lejlighed'), boliga.dk
- Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk
- Oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond vdr. §18-saldi mv.

6.5 Stad Erhverv/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 erhvervsjendomme, 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 besøger således ca. 500 andelsforeninger om året, 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, samt alle 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 kædesamarbejde. STAD Erhverv/Valuar varetager alle typer af vurderingsforretninger, der falder ind under en erhvervsmæglervirksomheds normale opgaver, herunder selvfølgelig valuarvurderinger af andelsboligforeninger, markedslejevurderinger, vurderinger til brug for årsregnskaber, Due Diligence, og rådgivningsopgaver mv. Samlet udfører vi ca. 600 vurderingsopgaver årligt.



Beinta Magnussen

Emil Ozol-Ellekilde

Sofie Hvenegaard

Philip Andersen