

# VALUAR VURDERINGSRAPPORT

Til brug for at værdiansættelse af andelsboligforeningers andelskrone samt ejendom, i henhold til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

SAGSNR 1010281



## ANDELSBOLIGFORENINGEN

Andelsboligforeningen Antaresvænget

## EJENDOMMEN BELIGGENDE

Antaresvænget 14, 2620 Albertslund

## VALUARVURDERET TIL

Kr. 67.300.000 ved 5,60% afkast (DCF-model), svarende til 18.283 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 7**      **BILAG**  
Supplerende illustrationer af udvikling i ejendommens værdi, herunder i DCF-modellen, samt en uddybning af hvad de anvendte værdier for lejeindtægten ville betyde for de enkelte lejligheder.

## KAPITEL 1 RESUME/HOVEDKONKLUSION

### 1.1 Vurderingsrapportens vigtigste nøgletal

Vurdering		Lejeindtægt opgørelse (år 1)	
Ejendom er valuarvurderet til	67.300.000 kr.	Omk.bestemt leje, år 1	625,58 kr/kvm.
Svarende til	18.283 kr/kvm	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1	89,72 kr/kvm.
Offentlig vurdering	48.500.000 kr.	Det lejedes værdi, år 1	1.410,00 kr/kvm.
Værdi af 'den frie lejlighed'	1.600.000 kr.	Markedsleje, bolig, år 1	- kr/kvm.
		Markedsleje, erhverv, år 1	367,65 kr/kvm.
		Øvrige indtægter, år 1	24.000,00 kr.
Afkast		Lejeindtægt opgørelse (slutår)	
Ved (DCF) afkastrente*	5,60% %	Omk.bestemt leje, år 15	825,45 kr/kvm.
Svarende til 1.års afkastrente	0,87% %	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 15	104,16 kr/kvm.
Modelforudsætninger for renovering af lejemål (BRL5,2)		Det lejedes værdi, år 15	1860,47 kr/kvm.
Antal boliger med omk.bestemt leje, år 1	48 boliger	Markedsleje, bolig, år 15	- kr/kvm.
Areal, boliger med omk.bestemt leje, år 1	3.545 kvm.	Markedsleje, erhverv, år 15	485,10 kr/kvm.
Årligt areal til modernisering	231 kvm.	Øvrige indtægter, år 15	31.667,49 kr.
Årslejeindtægt på renov.lejlighed	147.847 kr.	Brutto-Netto (år 1)	
Fradrag ved tomgangsleje	36.201 kr.	Bruttoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	2.246.031 kr.
DCF-Modelforudsætninger		Driftsomkostninger, år 1	1.674.242 kr.
DCF-Budgetperiode	15 år	Nettoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	571.789 kr.
Årlig moderniseringsfrekvens for omk.lejl.	6,67% %	Brutto-Netto (slutår)	
Anvendt udgift til modernisering***	2.500 kr/kvm	Bruttoleje, år 15	6.509.410 kr.
Årlig udgift til renovering, år 1	1.157.333 kr.	Driftsomkostninger, år 15****	3.537.459 kr.
Der indregnes 3 mdr tomgangsleje ved renovering af boligerne.		Nettoleje, år 15	2.971.951 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
Vendsysselvej 4A, 2720 Vanløse	01.06.2022	25.650.000	1937	1.044	0	24.569
Østbrovej 15, 2600 Glostrup	01.06.2022	51.000.000	1939	1.836	0	27.778
Tårnvej 29A, 2610 Rødovre	22.03.2019	72.000.000	1961	4.704	0	15.306
Herlev Hovedgade 127, 2730 Herlev	26.08.2020	101.000.000	1965	2.204	4.895	14.227

## 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 andelsbolig-foreningsejendom, 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 andelsbolig-foreninger 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. 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

Andelsboligforeningen Antaresvænget  
V/Bestyrelsen  
CVR 30034465

### 2.5 Adkomsthaver

Andelsboligforeningen Antaresvænget  
V/Bestyrelsen  
CVR 30034465

### 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. 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 lejereren, 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 at være 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:

<u>Ejendommen har:</u>	<u>Udgift, der medregnes:</u>
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 karenperiode 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

Antaresvænget 14, 2620 Albertslund

#### 3.1.2 Anvendelse

Rækkehuslignende tæt/lav bebyggelse til helårsbeboelse.

#### 3.1.3 Offentlig vurdering

Vurderingsår	2022
Offentlig vurdering, kr.	48.500.000
Heraf grundværdi, kr.	22.324.600

#### 3.1.4 Tingbogsattest

Tingbogsattest dateret	05.12.2023
Matrikel nr.	0011af
Ejerlav	Herstedvester By, Herstedvester
Tinglyst areal, kvm.	13.471
Heraf vej, kvm,	650

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	165-57198
Ejendom opført år	1988
Antal etager	1
Antal boliger	48
Antal erhverv	-
Antal indgange/opgange	-
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	26%
Tag, type	Tegl
Varmekilde	Fjernvarme/blokvarme

#### 3.1.6 Save-værdi

Ejendommens bevarings/frednings karakter  
Ingen

### 3.1.7 Altaner

Oprindelige altaner. Ejendommen har altaner, men disse må opfattes som oprindelige, og kan derfor ikke indregnes med et forbedringstillæg til lejen.

### 3.1.8 Forsikringsselskab

Forsikringsselskab	Protector
Police nr	1714601

### 3.1.9 Energimærke

Datering for energimærke:	30.05.2013
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	323.928	kr.
LL §120, kr./kvm.	81	svarende til	298.161	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 08.12.2023. Til stede ved besigtigelsen var Niels Andersen som repræsentant for foreningen, og Emil Ellekilde fra STAD VALUAR. Ejendommen er en Rækkehuslignende tæt/lav bebyggelse til helårsbeboelse. 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 Besigtigede boliger

Der blev ved besigtigelsen fremvist de flg. boliger:

Adresse	Antaresvænget 32	Adresse	Antaresvænget 35
Vær	3	Vær	2
Antal kvm.	87	Antal kvm.	59
Termovinduer	Ja	Termovinduer	Ja
Altan Ja/nej	Nej - egen terrasse	Altan Ja/nej	Nej - egen terrasse
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.	Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.
Nemt at genudleje ja/nej	Ja	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. Dette fælleshus anvendes også som et værskted samt fitness-rum.

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 vedligeholdelsesopgaver 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	Bygningsdel	Etableret eller renoveret år
Ejendom opført	1988	Faldstammer	-
Tag	-	Stigstreng	-
Tagpap-tag	-	Højt vandslukke	-
Altaner, ikke oprindelige	-	Dræn	-
Tagterrasse	-	Forbedret varmeanlæg	-
Vinduer, mod gade	2009	Forbedret el	-
Vinduer, mod gård	2009	Fælles vaskekælder (forb.)	-
Vinduer, øvrigt	-	Nyt gårdmiljø	-
Facade renoveret	-	Centralsug-anlæg i gård	-
Bagside renoveret	-	Efterisolering/gavlisolering	-
Dørtlif.anlæg	-	Efterisolering/loft	-
Fortrætter renoveret	-	Efterisolering/kælder	-
Bagtrætter renoveret	-	Nye badeværelser (ikke indiv. forb)	-
Eftermonteret elevator	-	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	-
Nye brand-døre, hoveddøre	2009	Nye brand-døre, lejligheder	-

### 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
2023	-	-
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 **Ekstraordinær vedligehold anslået nødvendig indbetaling	Driftskonto	LL §119+120
2023	-	622.089	150.000	-	472.089
2024	-	622.089	153.000	-	941.178
2025	-	622.089	156.060	-	1.407.207
2026	-	622.089	159.181	-	1.870.115
2027	-	622.089	162.365	-	2.329.839
2028	-	622.089	165.612	-	2.786.316
2029	-	622.089	168.924	-	3.239.480
2030	-	622.089	172.303	-	3.689.267
2031	-	622.089	175.749	-	4.135.607
2032	-	622.089	179.264	-	4.578.432
2033	-	622.089	182.849	-	5.017.672
2034	-	622.089	186.506	-	5.453.255
2035	-	622.089	190.236	-	5.885.107
2036	-	622.089	194.041	-	6.313.155
2037	-	622.089	197.922	-	6.737.322
	0	9.331.335	1.642.458	0	6.737.322

\* = Løbende vedligehold er anslået jf. seneste årsrapport

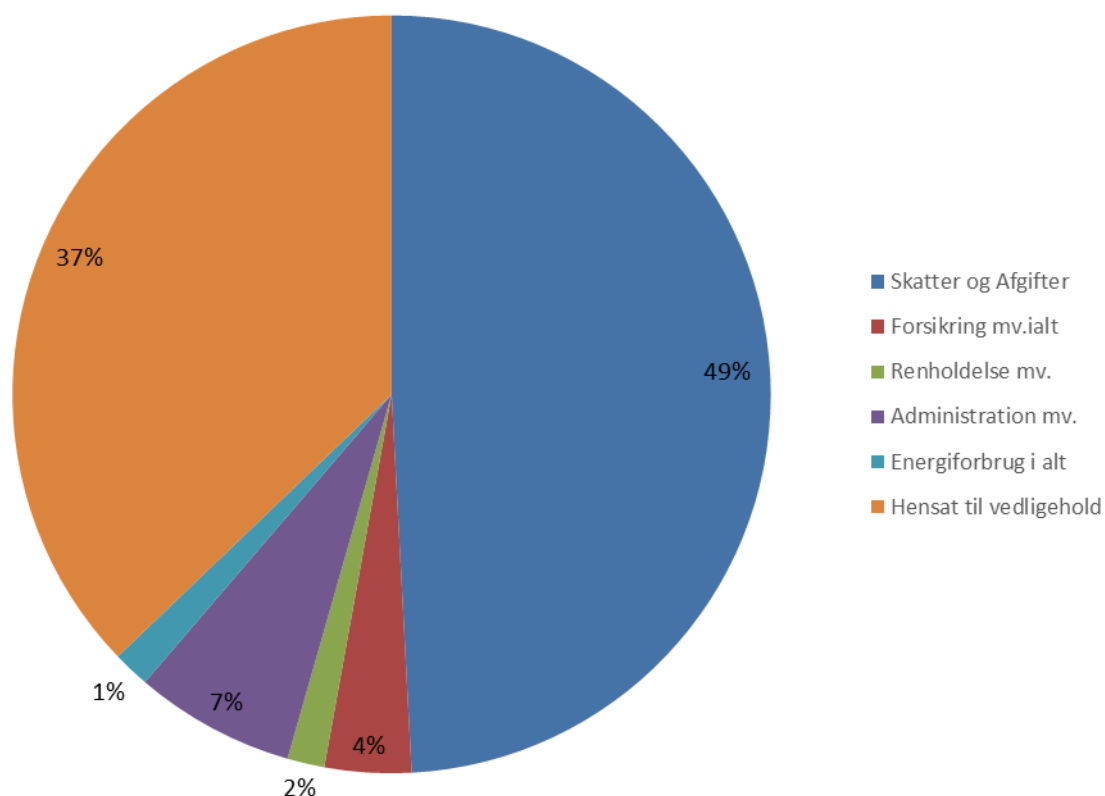
\*\* = Påkrævet ekstra udgift der ikke kan dækkes af løbende opsparing til vedligehold, og som medregnes i DCF

### 3.8 Ejendommens driftsomkostninger

#### 3.8.1. Opgørelse over driftsudgifter (som udlejningsejendom):

	%	Kr.		%	Kr.
Skatter og Afgifter			Forsikring mv:		
Grundskyld, dækningsafgift mv.		583.401	Forsikring		61.772
Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation m		239.598	Serviceabo., elevator & øvrigt		-
<b>Skatter og afgifter i alt:</b>	<b>49,16%</b>	<b>822.999</b>	<b>Forsikring mv.ialt</b>	<b>3,69%</b>	<b>61.772</b>
Renholdelse mv.			Energi		
Vicevært & rengøringservice		-	El		26.306
Vinduespudsning & trappevask		-	Varmeregnskab		-
Snerydning & øvrig rengøring		26.526	Vandforbrug		-
<b>Renholdelse mv. i alt:</b>	<b>1,58%</b>	<b>26.526</b>	<b>Øvrigt energiforbrug</b>		-
			<b>Energiforbrug i alt</b>	<b>1,57%</b>	<b>26.306</b>
Vedligehold			Administration og øvrigt		
LL §119		323.928	Administrator		69.090
LL §120		298.161	Gårdlaug		45.460
<b>Hensat til vedligehold i alt:</b>	<b>37,16%</b>	<b>622.089</b>	Øvrigt		-
<b>I alt, skatter</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.674.242</b>	<b>Administration mv. i alt</b>	<b>6,84%</b>	<b>114.550</b>

#### 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 2023:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Jægerhusene 1	108	4	11.02.2023	3.075.000	28.472
Jægerhusene 43	108	4	16.09.2023	3.225.000	29.861
Fiskerhusene 128	108	3	22.02.2023	2.925.000	27.083
Rypehusene 34	108	4	07.11.2023	3.150.000	29.167
Gns,kvm:	73,85			Gns.kr/kvm:	28.646
Gns,kvm, anvendt:	73			75% af gns.kvm:	21.484
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	1.600.000



### 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.

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.

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/erhvervslokale	0	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	0	136
Andel af samlet areal, boliger		96,31%	Andel af areal, erhverv		3,69%

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	48	Antal kvm.bolig:	3.545		
Antal erhvervslejl.	0	Antal kvm.erhverv	136		
Antal lejligheder i alt	48	Antal kvm i alt:	3.681		
		Boligprocent:	96,31%		
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG					
Skatter og afgifter					
Grundskyld	583.401 kr.				
Dækningsafgift	- kr.	Energi mv.			
Kommunalt renhold af fortov	- kr.	El	26306 kr.		
Rottebekæmpelse	- kr.	Varmeregnskab	- kr.	Renholdelse mv.	
Renovation	239.598 kr.	Vandforbrug	- kr.	Vicevært	- kr.
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.	Øvrigt energiforbrug	- kr.	Rengøringservice	- kr.
<b>I alt</b>	<b>822.999 kr.</b>	<b>Udgifter til energi i alt</b>	<b>26.306 kr.</b>	Vinduespudsning	- kr.
				Graffittirens	- kr.
Forsikring og abonnementer		Øvrige udgifter		Glatførebekæmpelse	- kr.
Forsikring	61772 kr.	Administration	69090 kr.	Trappevask	- kr.
Serviceabonnement, elevator	- kr.	Gårdlaug	45460 kr.	Snerydning	26.526 kr.
Øvrigt	- kr.	Diverse	- kr.	Øvrig renhold	- kr.
<b>Forsikringer /abo. I alt</b>	<b>61.772 kr.</b>	<b>Øvrige udgifter i alt</b>	<b>114.550 kr.</b>	<b>Renholdelse mv. i alt</b>	<b>26.526 kr.</b>
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG					
Afkast/henlægg/renov.	Afkast/tillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg
Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	103.068 kr.	Postkasser	4.152 kr.	Dørtlif.anlæg	- kr.
Henlæggelser til fornyelser jf. BRL §9,7	55.215 kr.	Tag	- kr.	Faldstammer mv.	- kr.
LL § 119	323.928 kr.	Tagpap-tag	- kr.	Stigstreng	- kr.
LL § 120	298.161 kr.	Tagterrasse	- kr.	Forbedret el	- kr.
<b>Afkast/henlægg/renoveringer i alt</b>	<b>780.372 kr.</b>	Altaner, ikke oprindelige	- kr.	Forbedret varmeanlæg	- kr.
		Nye brand-døre, hoveddøre	44.980 kr.	Højt vandlukke	- kr.
Installationstillæg	Ydelsestillæg	Nye brand-døre, lejligheder	- kr.	Dræn	- kr.
Varmeanlæg	90.700 kr.	Eftermonteret elevator	- kr.	Nyt gårdmiljø	- kr.
Koleskabe	17.280 kr.	Efterisolering/gavlisolering	- kr.	Centralsug-anlæg i gård	- kr.
Komfur	23.040 kr.	Efterisolering/loft	- kr.	Fælles vaskekælder (foi)	- kr.
Porttlf. med mikrofon	5.760 kr.	Efterisolering/kælder	- kr.	Vinduer, mod gade	140.563 kr.
Antenneanlæg	3.216 kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, mod gård	140.563 kr.
Elevator	- kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, øvrigt	- kr.
<b>Installationstillæg i alt</b>	<b>139.996 kr.</b>	<b>Forbedringstillæg i alt</b>			<b>330.257 kr.</b>
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET					
Skatter og Afgifter	822.999 kr.	Alle udgifter samlet	2.302.778 kr.		
Forsikringer /abonnementer	61772 kr.	Boligprocent	96,31 %		
Renholdelse mv.	26.526 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	2.217.698 kr.		
Energi mv.	26.306 kr.				
Øvrige udgifter	114.550 kr.				
Afkast/henlæggelser	780.372 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr.pr.k	535,87 kr.		
Installationer	139.996 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	89,72 kr.		
Forbedringstillæg	330.257 kr.				
<b>Alle udgifter samlet</b>	<b>2.302.778 kr.</b>	<b>Omk.leje i alt pr kvm.</b>	<b>625,58 kr.</b>		

#### 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.

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 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	67.321.061 kr.	Afrundet til	67.300.000 kr.
Ved afkastværdi v.1.års leje:	0,87 %	Svarende til	18.283 kr./kvm.
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	5,60 %		
<b>INDTÆGTSGRUNDLAG</b>			
Omk. bestemt leje (indtægt uden fri bolig)	3.472 kvm.	625,58 kr./kvm.	2.172.031 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.
<b>Lejeindtægt i alt (bruttoleje)</b>			<b>2.246.031 kr.</b>
<b>DRIFTSUDGIFTER I ALT</b> (jf. årsrapport samt normtal for omk. bestemt leje)			
Skatter og afgifter:			822.999 kr.
Forsikringer:			61.772 kr.
Renholdelse mv.:			26.526 kr.
Administration:			69.090 kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			26.306 kr.
Øvrigt (gårdlaug mv)			45.460 kr.
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:			622.089 kr.
<b>Driftsudgifter i alt</b>			<b>1.674.242 kr.</b>
<b>LEJEINDTLÆGTER FRATRUKKET DRIFTSUDGIFTER</b>			
(nettoleje)			571.789 kr.
<b>VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADrag</b>			
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	Afkast ved 1.års leje 0,87%	Afkast ved ved DCF (inkl.inflation): 5,60%	65.721.061 kr.
<b>EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADrag</b>			
Potentiale for evt. frasalg af loftsareal, grundstykke mv.			0 kr.
Tillæg for værdi af fri bolig:	73 kvm.	21.484 kr./kvm.	1.600.000 kr.
Nutidsværdi af evt.ekstraordinære indbetalinger			0 kr.
Nutidsværdi af evt. negativ §120 saldo			0 kr.
Evt. fradrag for energimærke			0 kr.
<b>VURDERINGSSUM SAMLET, EFTER TILLÆG/FRADrag</b>			
(afrundet)		<b>VURDERINGSSUM:</b>	<b>67.300.000 kr.</b>
Svarende til kr/kvm			
(afrundet)			<b>18.283 kr/kvm.</b>
<b>Ombygningsudgift</b>			
De flg. poster er IKKE indholdt i første års brutto-netto opgørelse, da 1. års afkast ikke indeholder ombygning af lejligheder:			
<b>Tomgangsleje</b>			
Frdrag i omk.leje ved ombygn. Til BRL§5,2,	231 kvm.	625,58 kr./kvm., i 3 mdr.	36.201 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.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Terminalår	
<b>Bruttoleje</b>	Ar	2.172.031	1.920.075	1.807.825	1.690.316	1.567.384	1.438.858	1.304.565	1.164.324	1.017.952	865.259	706.052	540.129	367.288	187.317	0	
Lejemandsleje ved ombygning til BRL §5,2		-36.201	0	-37.665	-38.416	-39.185	-39.968	-40.768	-41.583	-42.415	-43.265	-44.128	-45.011	-46.829	-47.766	0	
Lejendækket, del lejedes værdi		0	665.791	1.018.660	1.385.377	1.766.356	2.162.020	2.572.804	2.999.154	3.441.529	3.900.400	4.376.248	4.869.571	5.380.876	5.910.685	6.459.555	6.588.725
Lejendækket, erhvervsleje (ehvnt)		50.000	51.000	52.020	53.060	54.122	55.204	56.308	57.434	58.583	59.755	60.950	62.169	63.402	64.680	65.974	67.293
Lejendækket, erhvervsleje (ehvnt)		24.000	24.480	24.970	25.469	25.978	26.498	27.028	27.568	28.120	28.682	29.256	29.841	30.438	31.047	31.667	32.301
Øvrige indtægter (negativ §120 saldo)		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	
<b>Bruttoleje</b>		2.209.830	2.624.421	2.865.811	3.115.806	3.374.655	3.642.612	3.919.937	4.206.898	4.503.769	4.810.833	5.128.377	5.456.699	5.796.103	6.146.900	6.509.410	6.688.320
<b>Driftsudgifter</b>	Ar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Terminalår
Størrelsesudgifter		829.989	859.469	885.276	913.732	943.637	975.091	1.008.104	1.042.677	1.078.819	1.116.586	1.155.987	1.197.031	1.239.736	1.284.111	1.330.167	1.377.994
Forsikringer		61.772	63.007	64.268	65.553	66.864	68.201	69.565	70.957	72.376	73.823	75.300	76.806	78.342	79.909	81.507	83.137
Renholdelse mv.		26.526	27.057	27.598	28.150	28.713	29.287	29.871	30.470	31.073	31.682	32.297	32.928	33.562	34.200	34.850	35.501
Energi / el, vandforbrug mv.)		26.306	26.832	27.369	27.916	28.474	29.044	29.625	30.217	30.822	31.438	32.067	32.708	33.362	34.030	34.710	35.404
Administration:		69.090	70.472	71.881	73.319	74.785	76.281	77.807	79.363	80.950	82.569	84.220	85.905	87.623	89.375	91.163	92.986
Øvrigt (gårdbrug mv)		45.460	46.369	47.297	48.243	49.207	50.192	51.195	52.219	53.269	54.324	55.415	56.524	57.654	58.807	59.984	61.183
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:		622.089	622.089	622.089	622.089	622.089	622.089	622.089	622.089	622.089	622.089	622.089	622.089	622.089	622.089	622.089	622.089
Ekstraord. store vedligehold:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift - LL §5,2 lejl.		1.157.335	1.189.480	1.204.090	1.228.171	1.252.735	1.277.790	1.303.345	1.329.412	1.356.000	1.383.120	1.410.783	1.438.999	1.467.779	1.497.134	1.527.077	1.557.608
Øvrige driftsudgifter - LL §5,2 lejl.		2.831.575	2.873.765	2.920.839	2.966.834	3.015.708	3.061.540	3.110.329	3.160.094	3.210.854	3.262.630	3.315.441	3.369.308	3.424.252	3.480.295	3.537.459	3.597.749
<b>Driftsudgifter</b>		2.209.830	2.624.421	2.865.811	3.115.806	3.374.655	3.642.612	3.919.937	4.206.898	4.503.769	4.810.833	5.128.377	5.456.699	5.796.103	6.146.900	6.509.410	6.688.320
<b>Udgifter alt</b>		-2.831.575	-2.873.765	-2.920.839	-2.966.834	-3.015.708	-3.061.540	-3.110.329	-3.160.094	-3.210.854	-3.262.630	-3.315.441	-3.369.308	-3.424.252	-3.480.295	-3.537.459	-3.597.749
<b>Driftsresultat / cash flow</b>		-621.745	-251.344	-55.028	148.993	360.947	581.071	809.607	1.046.804	1.292.915	1.548.203	1.812.937	2.087.392	2.371.851	2.666.605	2.971.951	3.291.571
Cash flow akkumuleret		-621.745	-873.089	-928.117	-779.124	-418.177	162.895	972.502	2.019.306	3.332.221	4.860.424	6.678.361	8.760.753	11.132.604	13.799.208	16.771.159	21.421.330
Cash flow i perioden		1.428.089	1.428.089	1.428.089	1.428.089	1.428.089	1.428.089	1.428.089	1.428.089	1.428.089	1.428.089	1.428.089	1.428.089	1.428.089	1.428.089	1.428.089	1.428.089
<b>DCF-metode</b>	Ar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Terminalår
Netto Pengestrøm		-621.745	-251.344	-55.028	148.993	360.947	581.071	809.607	1.046.804	1.292.915	1.548.203	1.812.937	2.087.392	2.371.851	2.666.605	2.971.951	3.291.571
Nutidsværdi af pengestrøm		-588.774	-467.729	-379.185	-295.181	-225.393	-162.895	-110.329	-70.946	-44.804	-27.819	-16.819	-9.588	-5.518	-3.052	-1.745	-0.951
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret		57.043.698	57.043.698	57.043.698	57.043.698	57.043.698	57.043.698	57.043.698	57.043.698	57.043.698	57.043.698	57.043.698	57.043.698	57.043.698	57.043.698	57.043.698	57.043.698
Nutidsværdi terminalværdi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nutidsværdi DCF (ekskl. fi. bolig samt tillæg)		1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000
Værdi af den frie bolig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ev. fretag af lonesærl. grundstykke mv.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nutidsværdi af ev. negativ §18B		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Nutidsværdi DCF inkl. den frie bolig samt tillæg:</b>		67.321.061	67.321.061	67.321.061	67.321.061	67.321.061	67.321.061	67.321.061	67.321.061	67.321.061	67.321.061	67.321.061	67.321.061	67.321.061	67.321.061	67.321.061	67.321.061
Overgangsmaatighed, Omk. leje til Lejedes Værdi boliger		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udvalgt LLL §5,2 (medregnet værdi - i revideret/justeret)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet afkast:		5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%	5.60%
Der er medregnet lejetomgang i 3 mdr. dvs 1/4 år af omk. lejen, facade kmv, hvor ombygningen sker.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftskonto samt §18B-sald</b>	Ar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Terminalår
LL §119-120 saldt primo året		0	472.089	941.178	1.407.207	1.870.115	2.329.839	2.786.316	3.239.480	3.689.267	4.135.607	4.578.432	5.017.672	5.455.255	5.885.107	6.313.155	6.737.322
Driftskonto, saldo, primo året		472.089	472.089	472.089	472.089	472.089	472.089	472.089	472.089	472.089	472.089	472.089	472.089	472.089	472.089	472.089	472.089
Ans. løbende vedligehold		-150.000	-153.000	-156.000	-159.181	-162.365	-165.612	-168.924	-172.303	-175.749	-179.264	-182.849	-186.506	-190.236	-194.041	-197.922	-201.881
Ekstraord. udgift		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ekstraord. betaling til drift/vedl.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskonto, saldo ultimo året		472.089	941.178	1.407.207	1.870.115	2.329.839	2.786.316	3.239.480	3.689.267	4.135.607	4.578.432	5.017.672	5.455.255	5.885.107	6.313.155	6.737.322	7.161.594
§18B samt §18B-sald		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heraf evnt. negativ §18B, saldo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



## 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.
0,62%	93.820.489	25.488
0,77%	75.856.004	20.607
0,82%	71.328.328	19.377
<b>0,87%</b>	<b>67.300.000</b>	<b>18.283</b>
0,92%	63.749.355	17.318
0,97%	60.545.857	16.448
1,12%	52.651.488	14.304

#### 1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
7,50%	2.414.483	86.682.873	23.549
5,00%	2.358.332	80.228.936	21.795
2,50%	2.302.181	73.774.998	20.042
<b>100,00%</b>	<b>2.246.031</b>	<b>67.300.000</b>	<b>18.283</b>
-2,50%	2.189.880	60.867.124	16.535
-5,00%	2.133.729	54.413.186	14.782
-7,50%	2.077.578	47.959.249	13.029

### 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.
5,10%	81.770.550	22.214
5,35%	76.463.578	20.773
5,50%	69.746.193	18.948
<b>5,60%</b>	<b>67.300.000</b>	<b>18.283</b>
5,70%	64.757.117	17.592
5,85%	61.375.017	16.673
6,10%	56.322.099	15.301

#### DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	2.375.567	76.457.749	20.771
+5,00%	2.320.322	73.412.187	19.944
+2,50%	2.265.076	70.366.624	19.116
<b>100,00%</b>	<b>2.246.031</b>	<b>67.300.000</b>	<b>18.283</b>
-2,50%	2.154.584	64.275.498	17.461
-5,00%	2.099.339	61.229.935	16.634
-7,50%	2.044.093	58.184.373	15.807

## 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	67.321.061	18.289	-	-	-		
2024	67.321.061	18.289	-	-	-		
2025	67.321.061	18.289	-	-	-		
2026	67.321.061	18.289	-	-	-		
2027	67.321.061	18.289	-	-	-		
2028	67.346.305	18.296	-	-	-		
2029	67.321.061	18.289	-	-	-		
2030	67.321.061	18.289	-	-	-		
2031	67.321.061	18.289	-	-	-		
2032	67.321.061	18.289	-	-	-		
2033	67.321.061	18.289	-	-	-		
2034	67.321.061	18.289	-	-	-		
2035	67.321.061	18.289	-	-	-		
2036	67.321.061	18.289	-	-	-		
2037	67.346.305	18.296	-	-	-		
I alt:			0	0	0		

## KAPITEL 5 VURDERINGSGRUNDLAG

### 5.1 Valg af DCF-model/budgetperiode

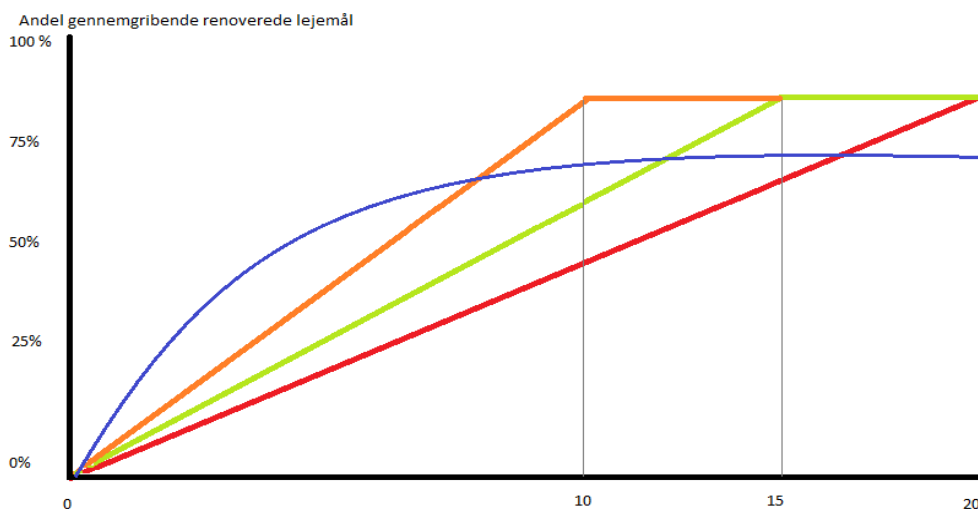
Med Lov om valuarvurderinger og kravet om brugen af en DCF-model, bliver det samtidig muligt at synliggøre den væsentligste årsag til at bolig investeringsejendomme i det hele taget handles, nemlig: Potentialet på ejendommen!

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 udlejningsejendom), 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 fsa. udviklingen, og dels for at gøre vores rapporter sammenlignelige.



Figur, pkt. 5.1: 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.

## 5.2 Markedskommentar

Den generelle tendens for erhvervsjendomme er usikkerhed omkring priser, hvilket er meget sammenhængende med en faldende mængde af handler. At mængden af handler er faldende, kan bedst forklares med:

- #1 at udbuddet af attraktive ejendomme er generelt faldende, og
- #2 Det markante skred i renterne fra år 2022, og
- #3 Blackstone-indgrebet.

I perioden ca. 2016-2020 oplevede ejendomsmarkedet generelt stigende priser og et stigende transaktionsvolumen, hvilket i høj grad var medvirkende til 'Blackstone'-lovindgrebet<sup>1</sup>, der havde til formål at dæmme op for interessen i spekulation i ejendomsværdi som følge af drastiske ændringer i lejesætningen. Blackstone-indgrebet er imidlertid sket nu, og effekten har været en meget vigende interesse i at sælge ejendomme, der er påvirket af lovindgrebet, men ikke i interessen for at købe<sup>2</sup>.

Lovindgrebet betyder også at der er forskel på prisdannelsen på store og små ejendomme, 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.

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.

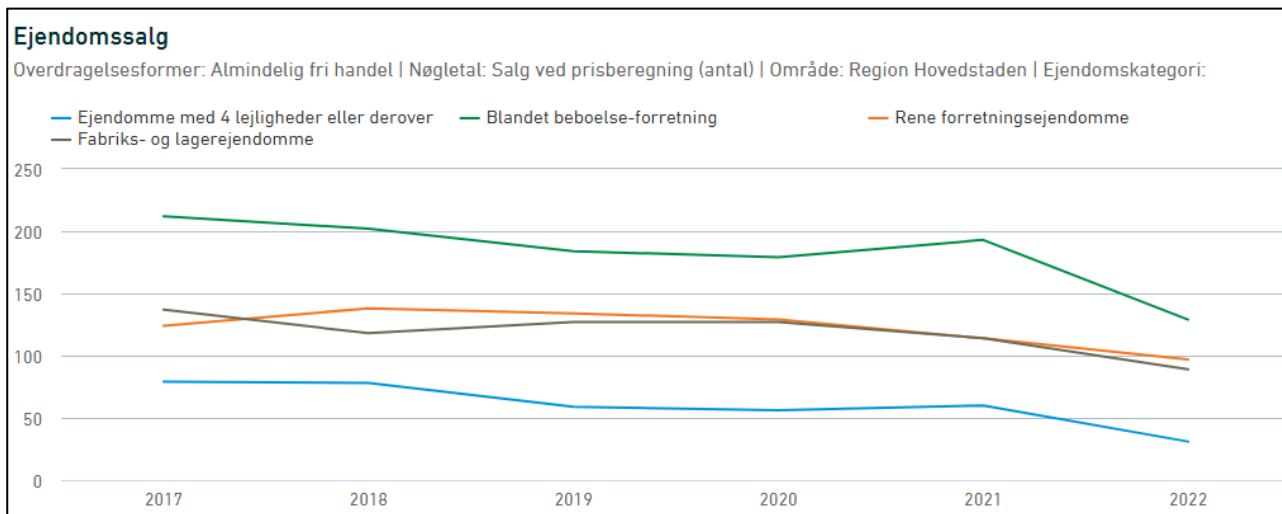
Ejendomme med en stor andel af erhverv trækker typisk prisen op, opgjort på kvm.pris, men til gengæld også med et større krav til afkastet. Bestemmende herfor er primært beliggenheden, og de steder hvor der kan opnås høje udlejningspriser til butiks-anvendelse og samtidig med en lav genudlejnings risiko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

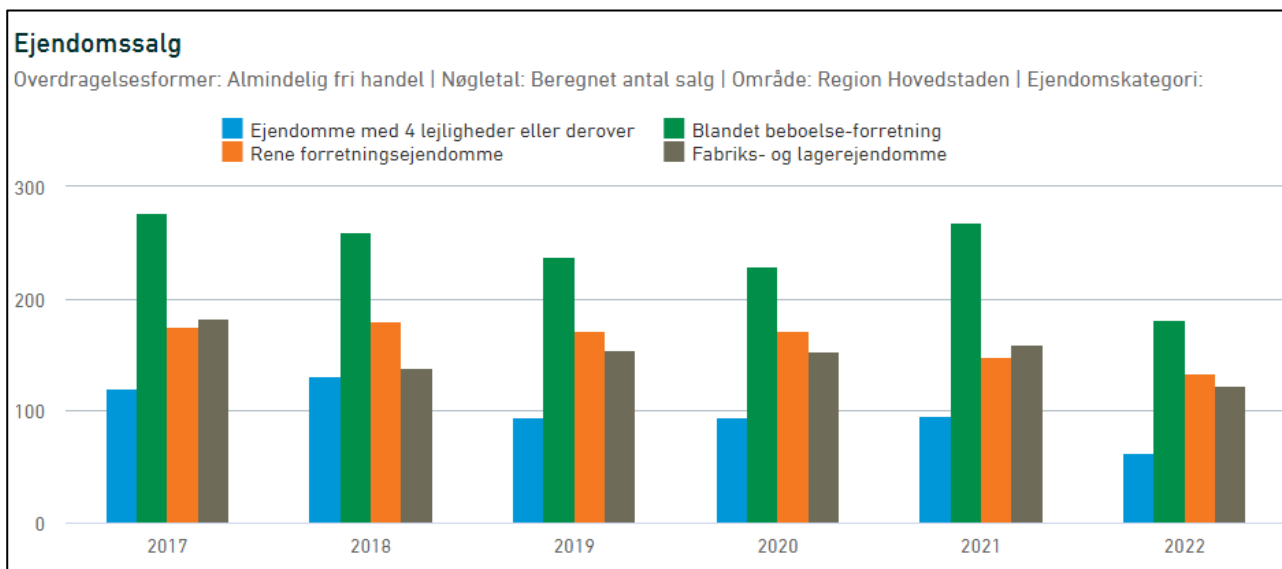
Det bemærkes at de 5-års karensperiode (Blackstone-regel) ikke gælder ved salg af andelsboligforeningers ejendomme, hvorfor lovindgrebet reelt har gjort disse mere attraktive for investorerne. Der er dog så få af den type handler at man ikke entydigt kan sige, at disse ligefrem kan handles til en højere pris end normale udlejningsejendomme kan.

Beliggenhedsmæssigt er det derfor stadig City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der har investorernes 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.

Sikkert er det i hvert fald at interessen i at købe bolig udlejningsejendomme fortsat er meget stor, men der er en udfordring dels i at kunne mødes på en pris, dels i overhovedet at ejendomme kommer til salg, i et niveau der er attraktivt for sælgerne.



Kilde: Danmarks Statistik



Kilde: Danmarks Statistik



### 5.3 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 'Blackstone-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):

#### 5.3.1 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 andelsbolig-foreninger 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.

#### 5.3.2 Tillæg for fremtidige forbedringer

Af betænkningen til lovforslaget fremgår muligheden at andelsbolig-foreninger 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.

#### 5.3.3 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 gennemgribende 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 fremgår i rapportens pkt. 2.9

#### 5.3.4 '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 tilføres 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.

#### 5.4 Referenceejendomme – Valuarens aktindsigt.

Lov om Valuarvurderinger §3 samt 3 pkt.d) præciserer at for at kunne udarbejde en valuar vurderingsrapport skal den en vurderingsansvarlig leve op til det flg.:

- 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 erhvervsejendomsrådgivningsvirksomhed, 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 andelsforeningens administrator samt revisor, på anmodning herom. Den kan desværre ikke længere udleveres til andelsforeningens bestyrelse, idet vi må konstatere at vilkåret nævnt i denne rapport's pkt. 6.4 ikke bliver respekteret af enkelte andelsboligforeninger.

## 5.5 Sagens dokumenter

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

- Vedtægter	
- Energimærke dateret	30.05.2013
- Forsikringsoversigt, år	2022
- Beboer/lejerliste, år	-
- Tilstandsrapport dateret	2021
- Vedligeholdelsesplan, udløb år	2033
- Årsrapport dateret (udløb)	31.12.2022
- Referat af ord. generalforsamling d.	27.03.2023

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

- Tingbogsattest dateret	05.12.2023
- BBR-ejermeddelelse dateret	05.12.2023
- Ejendomsdatarapport dateret	05.12.2023
- Forureningsattest dateret	05.12.2023
- Oplysning om vejforhold	05.12.2023
- Offentlig vurdering, år	2022
- 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)

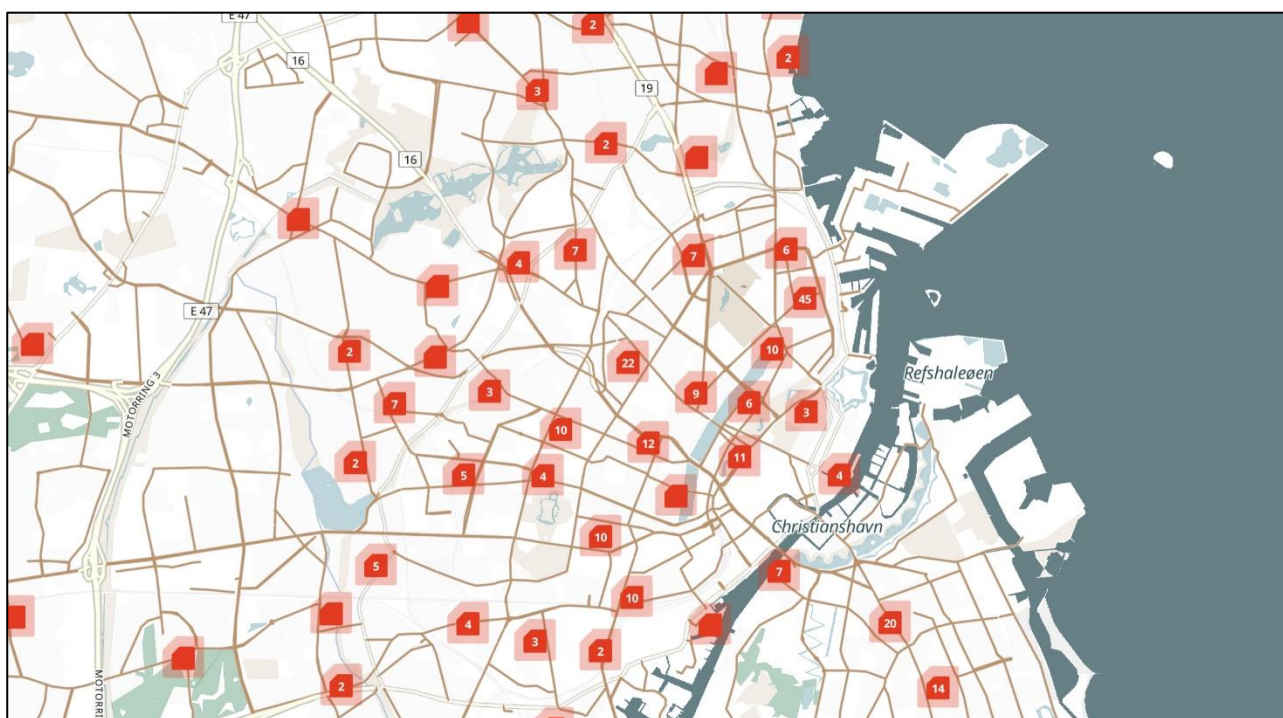
## 6.6 STAD Valuar – Hovedstadens valuar

Stad VALUAR er en erhvervsejendomsmæglervirksomhed beliggende i København, hvis primære virke er at udarbejde vurderingsforretninger i hovedstadsområdet.

Vi hjælper således mindst 600 andelsforeninger om året med at udarbejde en valuarrapport, og valuarvurderer andelsboligforeningers ejendomme, til en samlet værdi af over 50 milliarder kroner.

STAD Valuar varetager alle typer af vurderingsforretninger, der falder ind under en erhvervsejendomsmæglervirksomheds normale opgaver, herunder selvfølgelig valuarvurderinger af andelsboligforeninger, markedslejevurderinger, vurderinger til brug for årsregnskaber, Due Diligence, og en lang række rådgivningsopgaver.

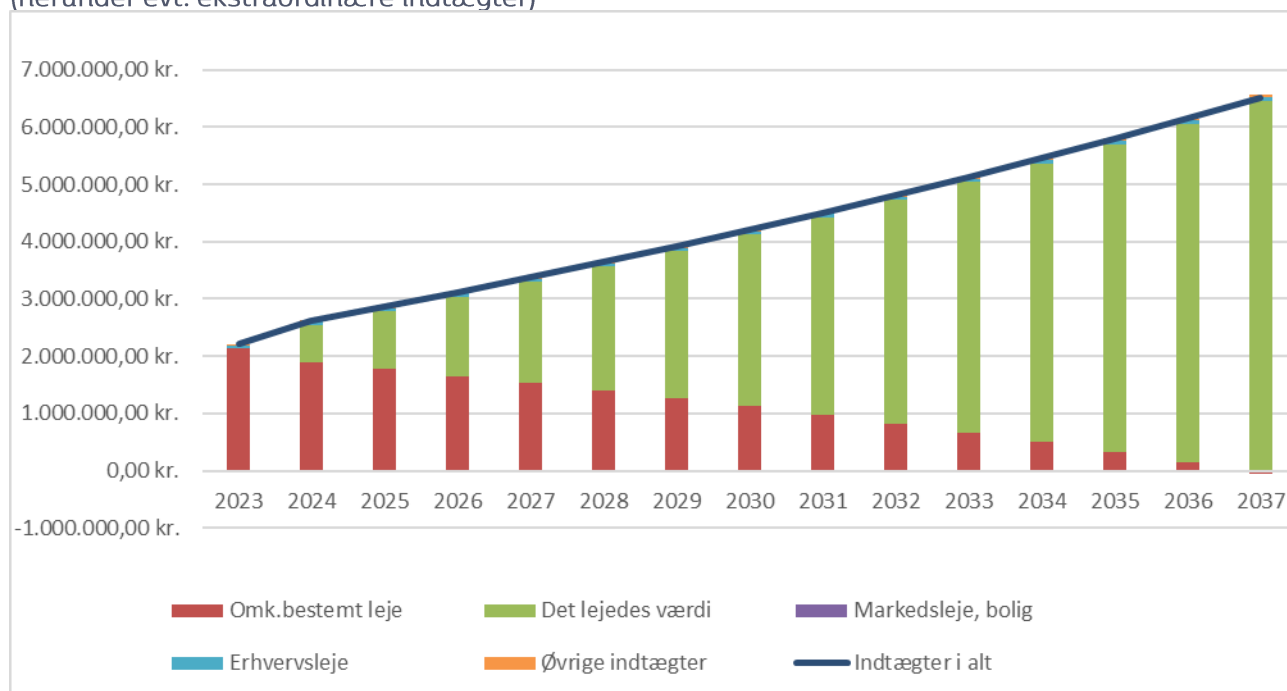
STAD VALUAR har desuden indgået en strategisk samarbejdsaftale med en af Danmarks største erhvervsejendomsmæglere, og har via denne aftale adgang til lokalt kendskab samt referencegrundlag for at kunne udarbejde en vurderingsforretning, praktisk taget overalt i Danmark.



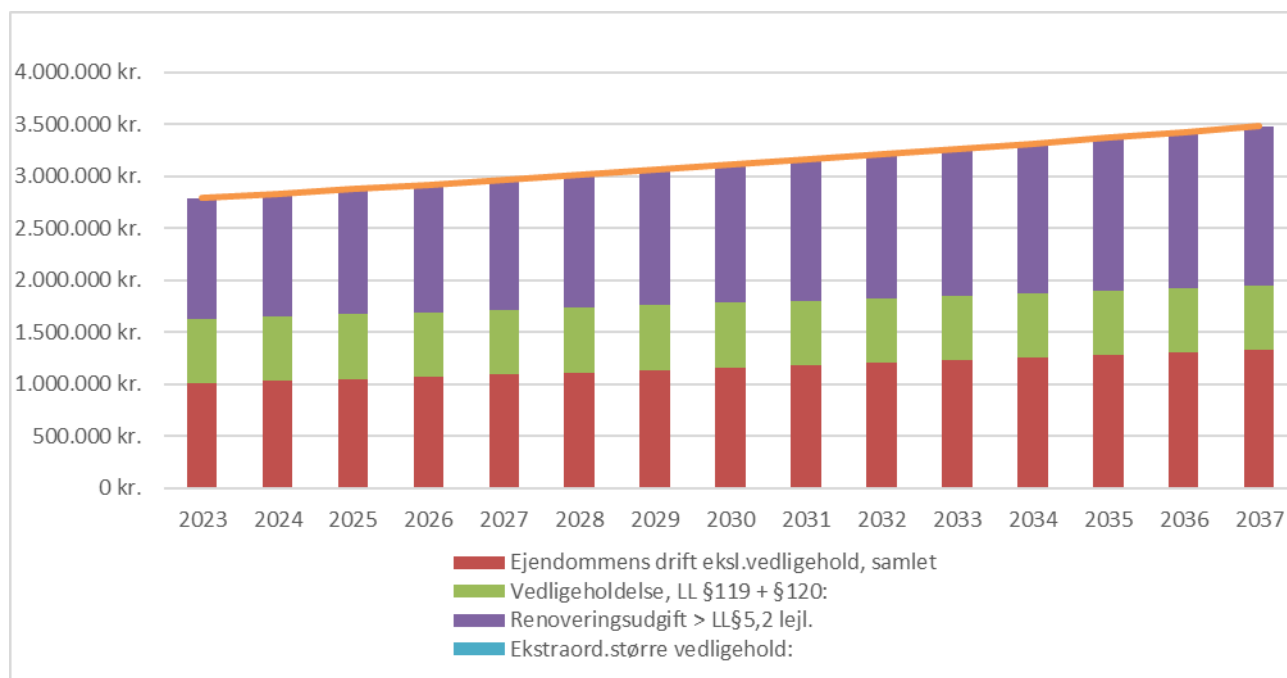


## KAPITEL 7 BILAG

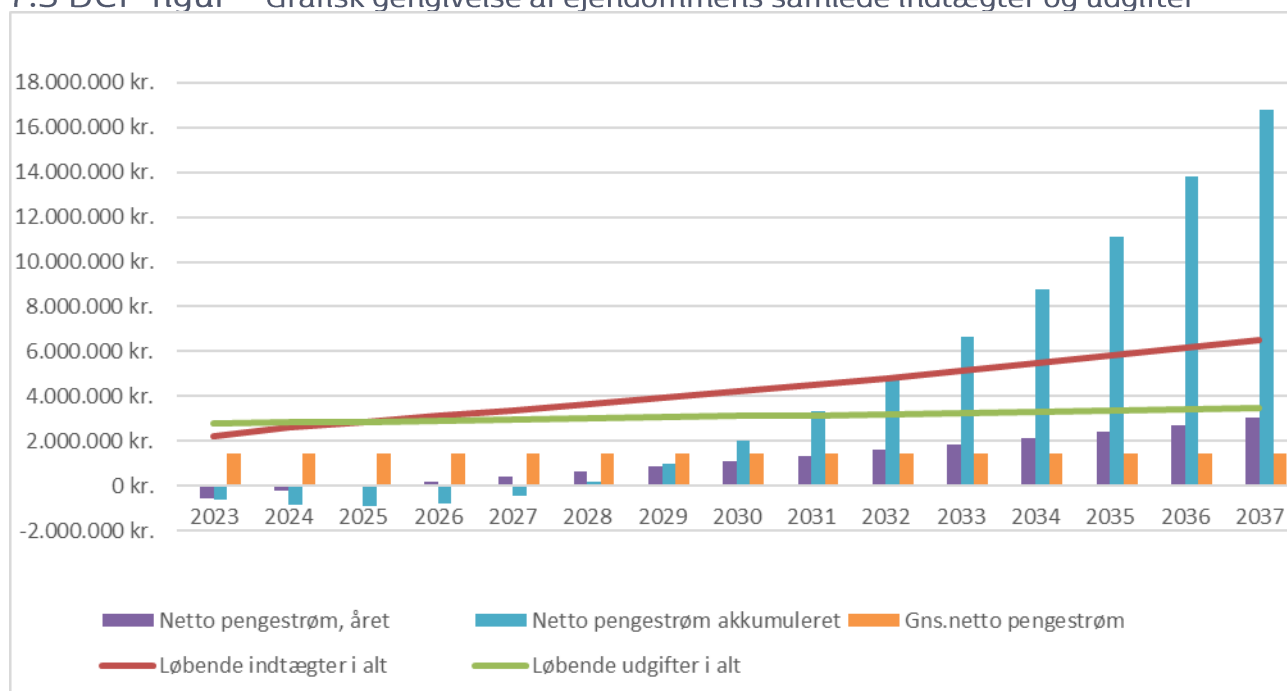
### 7.1 .DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraordinære indtægter)



### 7.2 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter)



### 7.3 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens samlede indtægter og udgifter



### 7.4 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens cash-flow på drifts/vedligeholdskonto (se rapportens pkt. 3.7)

