

VALUAR VURDERINGSRAPPORT

UDARBEJDET FOR:
Andelsboligforeningen Antaresvænget
Antaresvænget 1, 2620 Albertslund

SAGSNR. 1010281



VALUARVURDERET TIL: KR. 68.400.000

VED 5,55% AFKAST, SVARENDE TIL 18.582 KR./KVM.

VURDERINGSDATO 31.12.2024

 **STAD VALUAR**

1.RESUME/HOVEDKONKLUSION

Vurderingsrapportens vigtigste nøgletal

EJENDOMMEN

Adresse: **Antaresvænget 1, 2620 Albertslund**

Ejendommens type: **Rækkehuslignende tæt/lav bebyggelse til helårsbeboelse.**

Antal boliger: **48**

Antal kvm. bolig i alt: **3545**

Antal kvm. erhverv i alt: **136**

Ejendommens energimærke: **C**

Ejendommens vedligeholdelsesstand (se pkt. 3.6): **Middel stand**

Med karakteren: **5,25**

VÆRDIGRUNDLAG - VALUARVURDERET TIL

Kr.**68.400.000**, svarende til **18.582** kr./kvm. ved **5,55** % afkast (DCF-model).

Afkast indeholder **2,00** % som inflationstillæg.

Svarende til et 1.års afkast **0,80** %

Vurderingsdato **31.12.2024**

DE VIGTIGSTE MODELFORUDSÆTNINGER

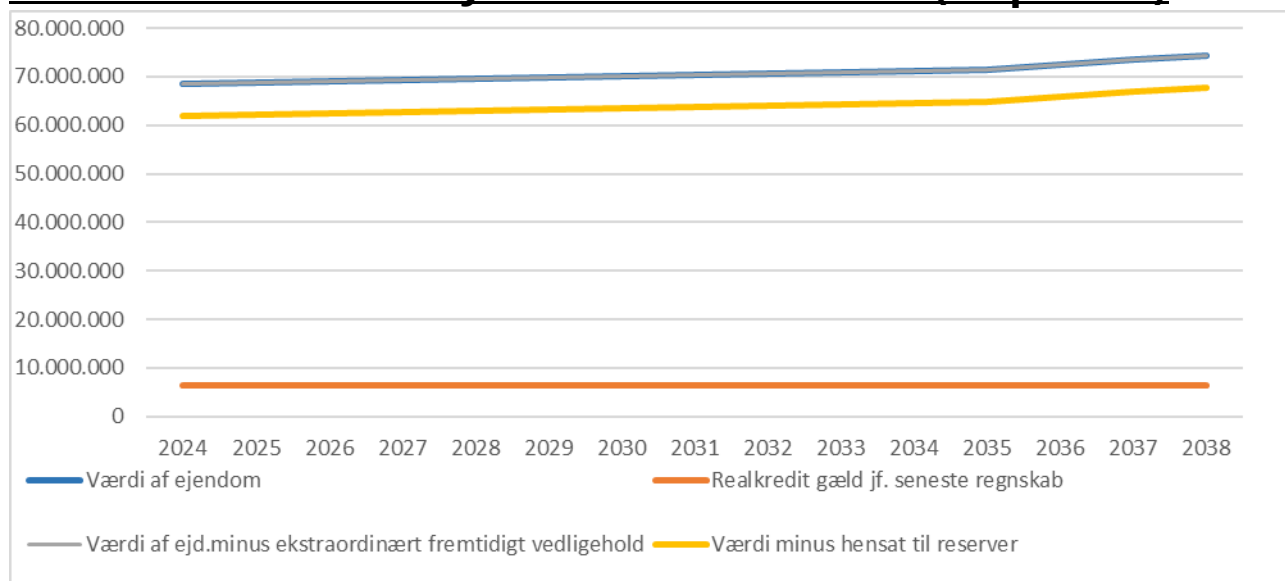
Anvendt DCF-Model budgetperiode periode: **15** år

Renoveringsudgift **2.600** kr./kvm afsat til modernisering af lejligheder (gange 2 i opgørelse), svarende til årlig udgift til renovering, år 1: **1.203.627** kr.

Tomgangshusleje anvendt i renoveringsperiode: **3** mdr.

Medregnet fremtidigt ekstraordinært vedligehold (se pkt. 3.6): **0** kr.

FREMSKRIVNING AF EJENDOMMENS VÆRDI (Se pkt.5.4)



PARAMETRE FOR LEJEINDTÆGT

Bruttoleje år 1: **2.002.393** kr.

Anvendt omkostningsbestemt leje (model), år 1: **1.979.293** kr., svarende til **570** kr./kvm.

Heraf udgør forbedringstillægget **90** kr./kvm

Anvendt erhvervslejeindtægter (samlet), år 1 **23.100** kr., svarende til **170** kr./kvm.

Driftsomkostninger år 1: **1.469.902** kr., svarende til **399** kr./kvm.

Nettoleje år 1: **532.491** kr., svarende til **145** kr./kvm

Bruttoleje, slutår: **6.445.424** kr.

Anvendt det lejedes værdi, slutår: **6.523.672** kr., svarende til **1.879** kr./kvm.

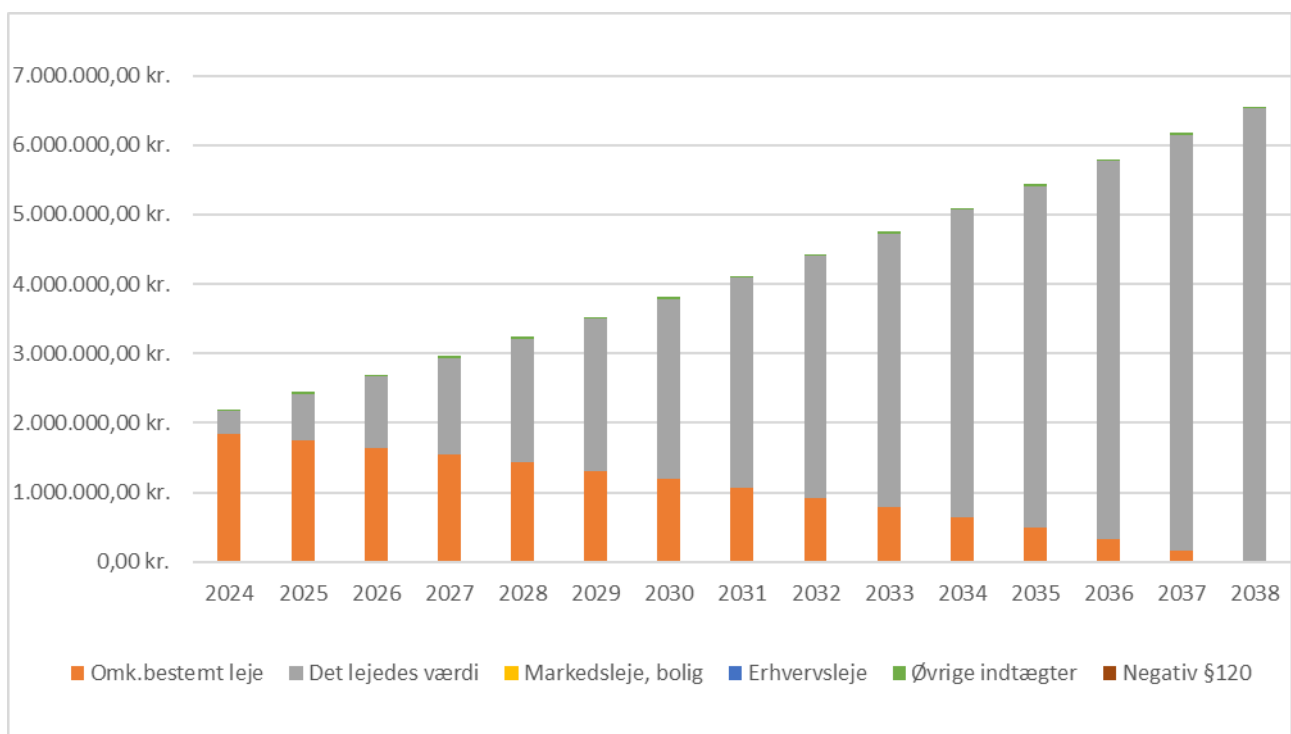
Anvendt erhvervslejeindtægter (samlet), slutår: **30.480** kr., svarende til **224** kr./kvm.

Anvendt øvrige indtægter, slutår: **0** kr.

Driftsomkostninger, slutår : **1.939.504** kr., svarende til **527** kr./kvm.

Nettoleje, slutår: **4.505.920** kr., svarende til **1.224** kr./kvm

MODELUDVIKLING I LEJEINDTÆGTER (Se pkt.4.6.1)



RAPPORTENS OPBYGNING

1.RESUME/HOVEDKONKLUSION

En gennemgang/et resume af rapportens vigtigste nøgletal og forudsætninger, der danner grundlag for værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom, samt en opstilling af rapportens opbygning.

2.VURDERINGSTEMA

En introduktion til samt forklaring af forudsætningerne, hvorunder denne rapport er udarbejdet

3.EJENDOMMEN

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

4.VÆRDIANSÆTTELSE AF EJENDOM

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.

5.FØLSOMHED OG ALTERNATIV-BETRAGTNINGER

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.

6.UDDYBENDE FORMALIA SAMT VURDERINGSGRUNDLAG

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

7. 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.

8.SAGENS BILAG

Liste over anvendte dokumenter mv.

2.VURDERINGSTEMA

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. Endvidere kan rapporten samtidig anvendes til at sætte en aktuel værdi (dagsværdi) på ejendommen, til brug for andelsforeningens årsregnskab.

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 udlejnings-ejendom. Punktet uddybes og forklares nærmere under i rapportens pkt. 6.1 samt 6.2

2.3 Vurderingsdato

Ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom opgjort efter DCF-metode jf. valuar vurderingsnorm fastsat med vurderingsdato d. **31.12.2024**

I det en af valuar rapportens forudsætninger er en kontanthandel (se forudsætninger i pkt. 6.1) er rapporten også udarbejdet ud fra den betragtning af vurderingsdatoen svarer til handelsdatoen. En valuar vurderingsrapport er gyldig i 42 måneder¹ fra vurderingsdatoen jf. ABL§5, stk. 2 b

¹= Se dog valuar rapportens pkt. 6.8 for vilkår herom

2.4 Rekvirent

Andelsboligforeningen Antaresvænget
V/Bestyrelsen
CVR 30034465

2.5 Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Antaresvænget
CVR 30034465
V/Bestyrelsen

2.6 Administrator

DEAS

2.7 Vurderingsansvarlig

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

3.EJENDOMMEN

3.1 Ejendommens stamdata

3.1.1 Adresse

Antaresvænget 1
2620 Albertslund

3.1.2 Ejendommens anvendelse

Rækkehuslignende tæt/lav bebyggelse til helårsbeboelse.

3.1.3 Offentlig Vurdering, Kr.

Heraf grundværdi, Kr.
Vurderingsår

48.500.000

22.324.600

2020

3.1.4 Tingbogsattest, dateret

Matrikel nr.

Ejerlav

Herstedvester

Tinglyst areal, kvm:

Heraf vej. Kvm:

23.07.2024

0011af

Herstedvester By,

13471

650

Tingbogens byrder er gennemgået, og der er ikke fundet forhold som er af betydning for værdiansættelsen (NB.se dog punktet 6.2 Grundforudsætninger)

3.1.5 Vigtigste oplysninger fra BBR

BBR dateret

BBR BFE-nr.

Ejendom opført år

Antal etager

Antal indgange/opgange (ikke kælderopgange)

Antal boliger

Samlet boligareal, kvm.

Antal erhverv

Samlet erhvervsareal, kvm.

Samlet bebygget areal, kvm.

Samlet bygningsareal, kvm.

Samlet tagetageareal, kvm.

Samlet kælderareal, kvm.

Tag, type

Varmekilde

23.07.2024

165-1302756

1988

1

0

48

3.545

0

136

2.725

2.869

821

0

Teglsten

Fjernvarme/blokvarme

3.1.6 Forsikring

Forsikringsselskab
Policenr.

Protector
1714601

3.1.7 SAVE-værdi

-Ejendommens bevarings/frednings værdi

Ingen

3.1.8 Vejforhold

I henhold til ejendomsdatarapport, med adgang til offentlig vej.

3.1.9 Kommune, amt og kommunestatus samt lokalplan

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

3.1.10 Forurening

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

3.1.11 Altaner

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

3.1.12 Hensættelser til GI

LL 119, kr/kvm. 88	svarende til årligt kr.	323.928
---------------------------	-------------------------	----------------

LL 120, kr/kvm. 81	svarende til årligt kr.	298.161
---------------------------	-------------------------	----------------

LL 119, saldo, medregnet primo kr.	0
------------------------------------	----------

LL 119, saldo, medregnet primo kr.	0
------------------------------------	----------

Se uddybende forklaring for hensættelser til GI i rapportens pkt.6.3.1

Dersom ejendommen i dag ikke er underlagt bindingspligt til GI, er anvendt et anslået tal.

3.1.13 Ejendommens energimærke

Datering for energimærke

30.05.2013

Opnået karakteren

C

3.2 Besigtigelsen

Ejendommen blev besigtiget den **23.10.2024**

Til stede var som repræsentanter fra andelsboligforeningen: **Mette - Formand**

Til stede var som repræsentanter fra STAD VALUAR: **Filip Cutic**

Ejendommen kan som type karakteriseres som:

Rækkehuslignende tæt/lav bebyggelse til helårsbeboelse.

Ved besigtigelsen blev ejendommenes facade, tag, fællesarealer, skure, lofts- og kælderarealer 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:

Antaresvænget 7

Antaresvænget 25

3.4 Beskrivelse af ejendommen

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 værsktet 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 (foretaget vedligehold)

Noter fra besigtigelsen samt modtaget materiale

Bygningsdel, gruppe	Etableret eller seneste større renovering, år	Kommentar	Bygningsdel, Samlet Karakter 1-10	Bygningsdel, Vægt, %
Tag				
Tagpap-tag	-		5	25%
Tag	-			
Tagterrasse	-	Ejendom har ingen tagterrasse.		
Vinduer				
Forside	2009	Termovinduer	6	20%
Bagside	2009	Termovinduer		
Øvrigt	-			
Vandinstallationer			Karakter 1-10	Vægt, %
Faldstammer	-		5	15%
Stigstreng (varme til radiatorer)	-			
Køkkenfaldstammer	-			
Vandrør	-			
Facade				
Forside	-		5	10%
Bagside	-			
Efterisolering, gavl	-			
Branddør, hoved/bagdør	-			
Faciliteter			Karakter 1-10	Vægt, %
Altaner, opr.	-		5	10%
Altaner, forside, eftermont.	-			
Altaner, bagside, eftermont.	-			
Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	-	Ikke relevant		
Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	-	Ikke relevant		
Trappe mv.				
Fortrapper	-		6	5%
Bagtrapper	-			
BD-døre, lejlighed	2009			
Eftermont. Elevator	-	Ejendom har ikke elevator		
Opr.elevator	-	Ejendom har ikke elevator		
Energi/isolering			Karakter 1-10	Vægt, %
Efterisolering Loft	-		5	5%
Efterisolering Kælder	-			
Varmeanlæg	-			
Egne vand/varmemålere	-			
El samt øvrige installationer mv.			Karakter 1-10	Vægt, %
Dørtlif.	-		5	5%
Forbedret el	-			
Kabel-TV/Internet	-			
Gårdanlæg mv.			Karakter 1-10	Vægt, %
Gårdmiljø	-		5	5%
Carport/garager	-	Ingen parkeringsfaciliteter udover på gade		
Dræn	-			
Samlet karakter:			5,25	

Overordnet karakter (skala 1-10)

Væsentligt under middel stand	Under middel stand	Middel stand	Over middel stand	Væsentligt over middel stand
-	-	5,25	-	-

Forklaring og betydning af karakter 1-10:

Vurderingsmanden tildeler gruppen af bygningsdele en karakter ud fra skala fra 1-10 med 10 som højest score. Des højere samlet karakter, des lavere beløb medregnes i DCF-modellen, som udgift til løbende vedligehold (dette punkt er sammenhængende med forudsætningen om tvungen opsparing til vedligehold hos GI, jf. pkt. 3.1.12 samt 6.3.). Der rundes op, forstået sådan at en samlet score på 3,99 tælles med som 4,00, mens 4,01 svarer til karakteren 5,00 en score på 5,1 svarer til karakteren 6 osv.

En højere karakter medfører at der medregnes et mindre beløb til fremtidigt løbende vedligehold, og dette vil alt andet lige bidrage til at øge ejendommens værdi.

Bemærk at denne tilgang er ud fra en tilgang om at værdiansætte af ejendommen, og den behøver derfor ikke nødvendigvis at stemme overens med en faktisk vedligeholdelses plan eller faktiske planlagte eller afholdte udgifter.

Karakter	Udtryk for generel stand	Anvendt kr/kvm	Svarende til, kr. (årlig udgift til løbende vedl.)
10,00	Væsentligt over middel stand eller nyere opført ejendom	25	-
9,00	Væsentligt over middel stand eller nyere opført ejendom	30	-
(højest) 8,00	Over middel stand	40	-
7	Over middel stand	45	-
(højest) 6,00	Middel stand	50	-
5,00	Middel stand	55	202.455
4,00	Middel stand	60	-
(højest) 3,00	Under middel stand	65	-
2,00	Under middel stand	70	-
(højest) 1,00	Væsentligt under middel stand	80	-
0,00	Væsentligt under middel stand	85	-
5,25	jf. tabel, forrige side	Medregnet:	202.455

Den medregnede årlige udgift afsat til løbende vedligehold indgår i DCF-modellen, og tillægges inflationstillæg. Se betydningen heraf i rapportens pkt.3.7

3.6 Ejendommens generelle stand -fremtidigt vedligehold

De flg. fremtidige, større vedligeholdelsesopgaver er indregnet i modellen, som forudsatte, nødvendige udgifter. Udgiften hertil kan enten betales via (i dag fiktiv) opsparing til vedligehold via GI, se herom i rapportens pkt.3.7, eller indregnes som en udgift i DCF-modellen, som investoren af ejendommen må forvente at skulle betale.

År	Ekstraordinær Opgave/vedligehold/renovering	Ekstraordinær Udgift
2024	Medregnet evt. udgift til forbedret energimærke i modellens år 1	0
2024	-	0
2025	-	0
2026	-	0
2027	-	0
2028	-	0
2029	-	0
2030	-	0
2031	-	0
2032	-	0
2033	-	0
2034	-	0
2035	-	0
2036	-	0
2037	-	0
2038	-	0
I alt, større fremtidigt vedligehold		0

3.7 Betydning af fremtidigt vedligehold

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. 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:

Ar	Indbetalt GI LL §119+120	Løbende vedl. anslået ¹	Forv. Fremtidig ekstraord. udgift ²	Evt. drifts- underskud ³	Saldo LL§119+LL§120	Heraf medregnet negativ §120 saldo ⁴	Nutidsværdi af dette jf. DCF-model
2024	622.089	-202.455	0	0	419.634	0	0
2025	634.531	-206.504	0	0	847.661	0	0
2026	647.221	-210.634	0	0	1.284.248	0	0
2027	660.166	-214.847	0	0	1.729.567	0	0
2028	673.369	-219.144	0	0	2.183.792	0	0
2029	686.837	-223.527	0	0	2.647.102	0	0
2030	700.573	-227.997	0	0	3.119.678	0	0
2031	714.585	-232.557	0	0	3.601.706	0	0
2032	728.876	-237.208	0	0	4.093.374	0	0
2033	743.454	-241.952	0	0	4.594.875	0	0
2034	758.323	-246.792	0	0	5.106.407	0	0
2035	773.489	-251.727	0	0	5.628.169	0	0
2036	788.959	-256.762	0	0	6.160.366	0	0
2037	820.833	-261.897	0	0	6.703.208	0	0
2038	820.833	-261.897	0	0	7.256.906	0	0
Indeholdt i DCF-model:				0		0	0

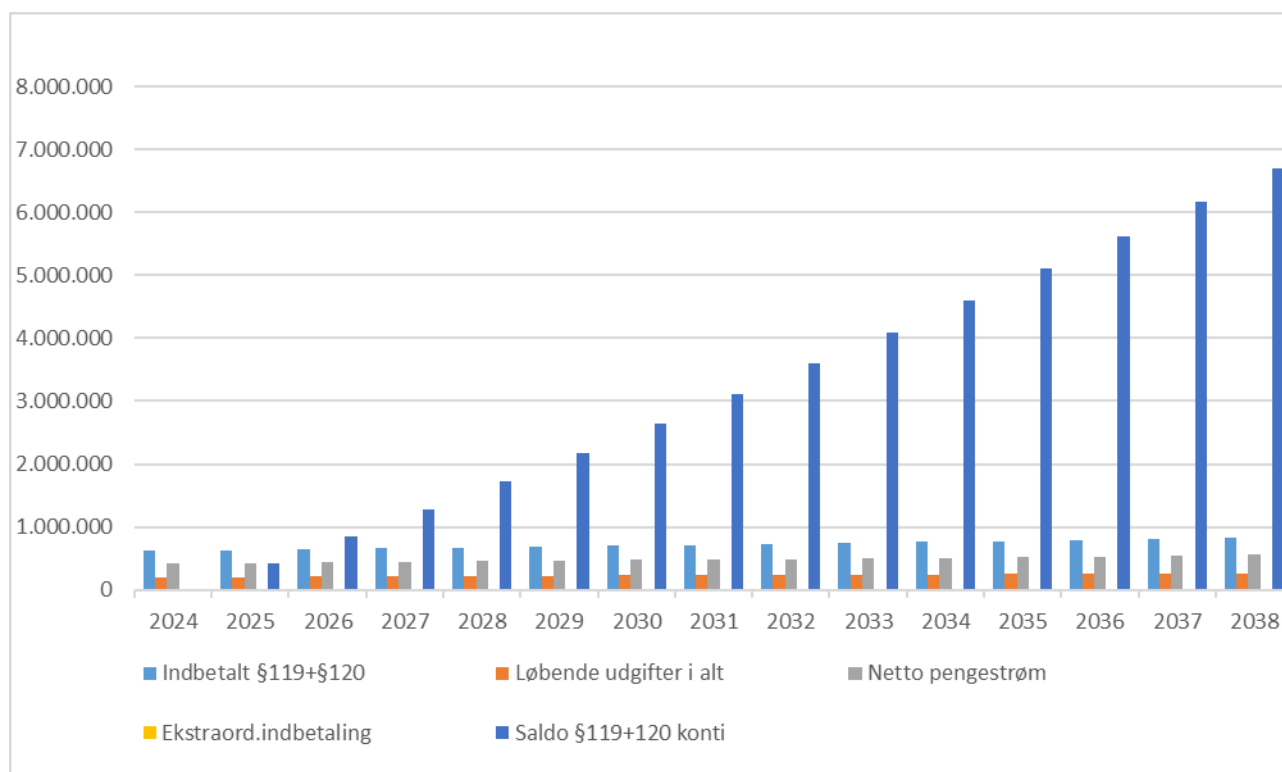
¹=Løbende vedligehold jf. pkt.3.5 er tillagt inflationstakst. Tallet i det første år opstår som 3.681 kvm bolig+erhverv * 55 kr/kvm.

²= Se tab på forrige side

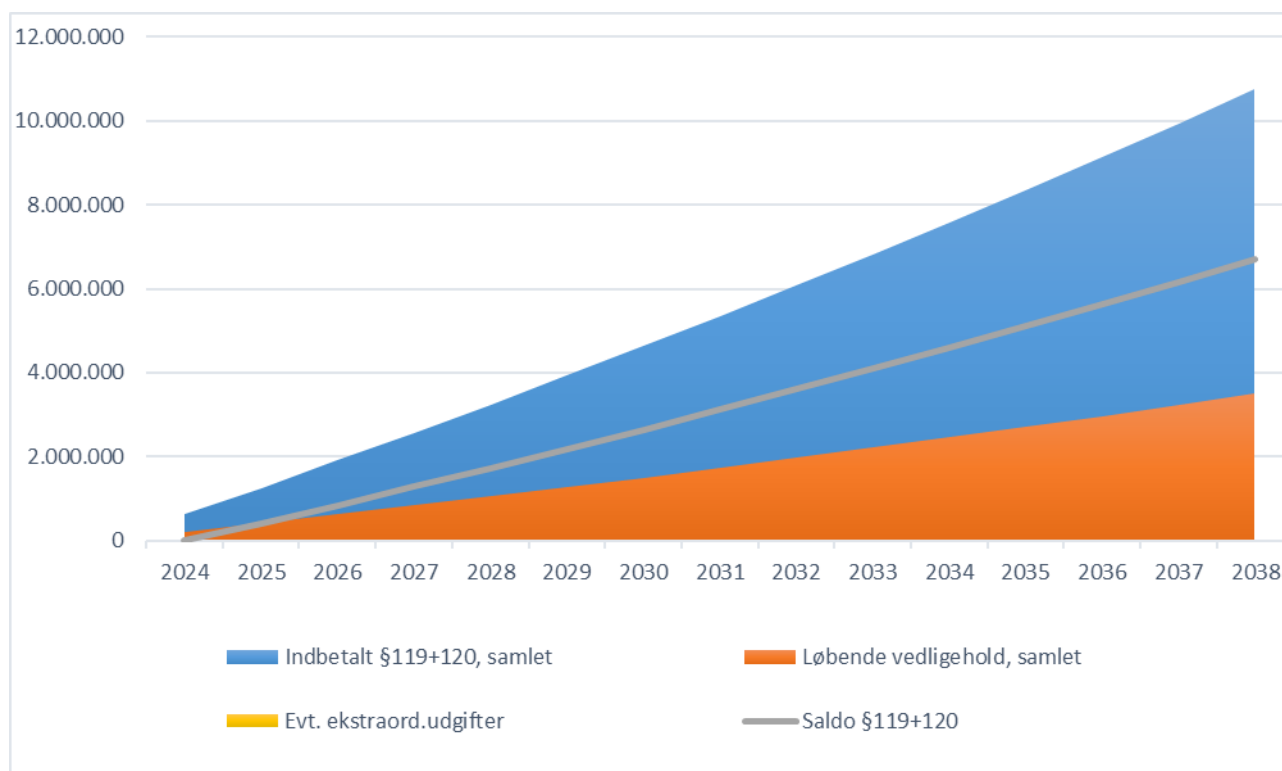
³= Når forventet udgift overstiger løbende udbetaling til GI + indestående allerede betaling og fratrullet udgift til løbende vedligehold, medregnes dette som en ekstraordinær udgift i DCF-model,

⁴=Negativ §120 saldo som følge af ovennævnte ekstraordinære betaling, medregnes som en indtægt i DCF-model. Der kan højst medregnes den årlige indbetaling til §120, og indtil saldoen går i plus igen.

3.7.2 Grafisk gengivelse af ejendommens cash-flow på drifts/vedligeholdelsesregnskab



3.7.3 Sammenhæng mellem §119-120 konti, og løbende/ekstraord. vedligehold

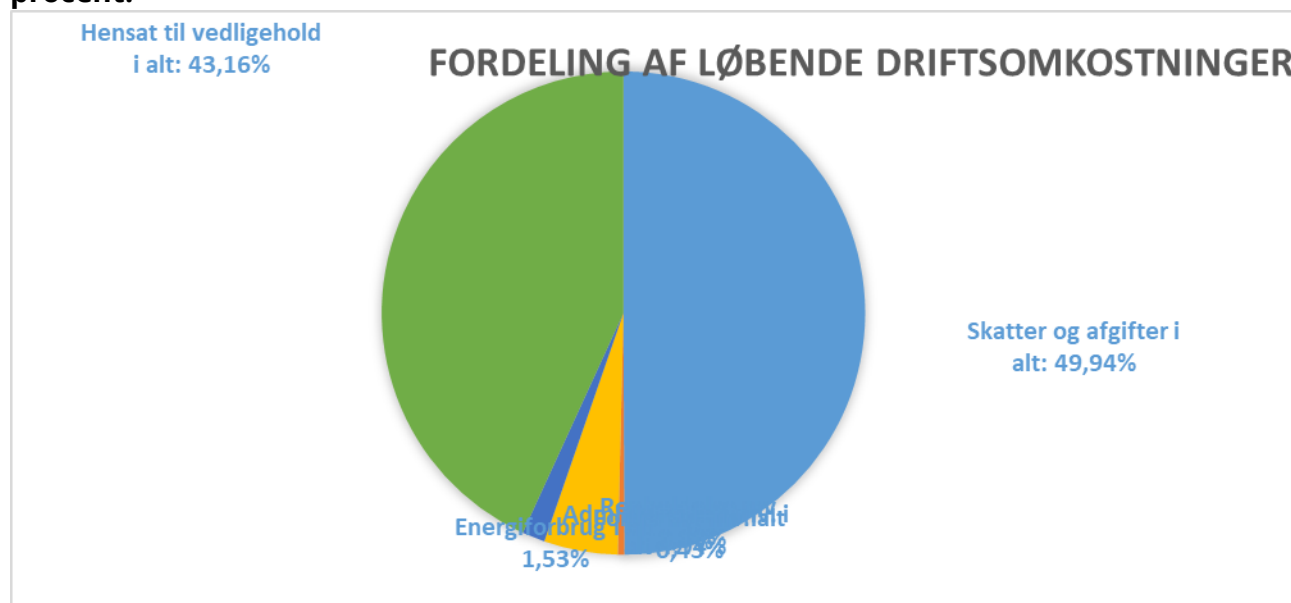


3.8 Ejendommens nuværende/alm. driftsomkostninger

3.8.1 Opgørelse over ejendommens løbende driftsudgifter (som udlejningsejendom):

%		Kr.	%		Kr.
Skatter og Afgifter			Forsikring mv:		
		599.751	Forsikring		6.239
		120.072	Serviceabo., elevator & øvrigt		-
Skatter og afgifter i alt:	49,94%	719.823	Forsikring mv. ialt	0,43%	6.239
Renholdelse mv.			Energi		
			El		22.036
			Varmeregnskab		-
			Vandforbrug		-
			Øvrigt energiforbrug		-
Renholdelse mv. i alt:	0,00%	0	Energiforbrug i alt	1,53%	22.036
Vedligehold			Administration og øvrigt		
LL §119		323.928	Administrator		71.160
LL§120		298.161	Gårdlaug		-
			Øvrigt		-
Hensat til vedligehold i alt:	43,16%	622.089	Administration mv. i alt	4,94%	71.160
I alt				100,00%	1.441.347

3.8.2 Fordeling af ejendommens løbende driftsudgifter (som udlejningsejendom) i procent:



Udgift til renovering af lejligheder jf. DCF-model samt fremtidige enkeltstående større vedligeholdelsesposter er ikke indeholdt i ovenstående skitse.

3.9 Billeder af ejendom



4.VÆRDIANSÆTTELSE AF EJENDOM

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.

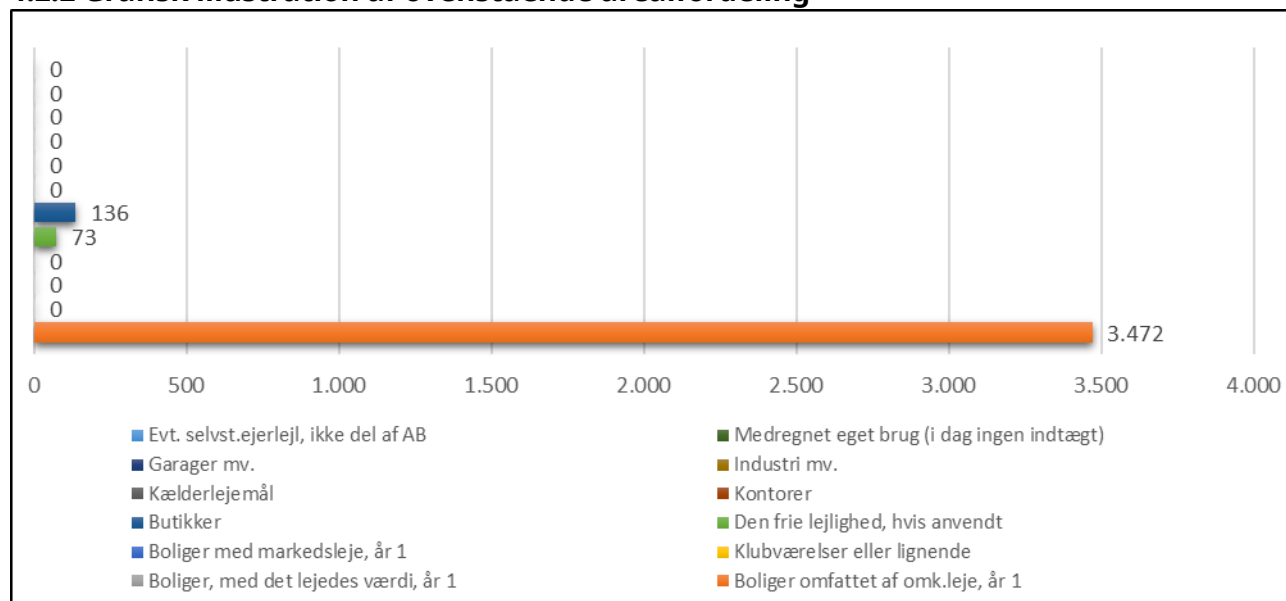
4.2 Lejeindtægt –grundlag

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 er derfor vigtigt at kortlægge hvilke typer og arealer af lejeindtægt, der kan anvendes.

4.2.1 Indtægtsgrundlaget for lejeindtægterne på ejendommen fordeler sig som følger:

BOLIG	Antal stk.	Antal kvm.	ERHVERV	Antal stk.	Antal kvm.
Boliger omfattet af omk.leje, år 1	47	3.472	Butikker	-	136
Boliger, med det lejedes værdi, år 1	-	-	Kontorer	-	-
Klubværelser eller lignende	-	-	Kælderlejemål	-	-
Boliger med markedsleje, år 1	-	-	Industri mv.	-	-
Den frie lejlighed, hvis anvendt	1	73	Garager mv.	-	-
Evt. selvst.ejerlejl, ikke del af AB	-	-	Medregnet eget brug (i dag ingen indtægt)	-	-
Antal boliger i alt	48	3.545	Erhverv i alt	0	136

4.2.2 Grafisk illustration af ovenstående arealfordeling



4.2.3 Grundlag for og betydning af anvendte boliglejeindtægter

Det lejedes værdi

Der er i rapporten anvendt 1.425 kr./kvm. som det lejedes værdi i DCF-modellens startår.

Konsekvens af anvendt leje

Uddrag af lejeindtægter på ejendommen ved starten af DCF-budgetperiode, til illustration af betydningen af de anvendt leje, hvis ejendommen var en udlejningsejendom.

Omkostningsbestemt leje Adresse	Antal vær.	Antal kvm.	Eget bad	Omk.leje kr/kvm./år Leje pr.år	570,07 Leje pr.md.	Lejedes værdi kr./kvm./år Leje pr.år	1.424,00 Leje pr.md.
Antaresvænget 6 1	3	87	Ja	49.596,33	4.133,03	123.888,00	10.324,00
Antaresvænget 7 1	3	84	Ja	47.886,11	3.990,51	119.616,00	9.968,00
Antaresvænget 8 1	3	73	Ja	41.615,31	3.467,94	103.952,00	8.662,67
Antaresvænget 9 1	3	73	Ja	41.615,31	3.467,94	103.952,00	8.662,67
Antaresvænget 10 1	2	61	Ja	34.774,44	2.897,87	86.864,00	7.238,67
Antaresvænget 11 1	3	87	Ja	49.596,33	4.133,03	123.888,00	10.324,00
Antaresvænget 12 1	3	87	Ja	49.596,33	4.133,03	123.888,00	10.324,00
Antaresvænget 13 1	4	100	Ja	57.007,28	4.750,61	142.400,00	11.866,67
Antaresvænget 14 1	2	48	Ja	27.363,49	2.280,29	68.352,00	5.696,00
Antaresvænget 15 1	2	48	Ja	27.363,49	2.280,29	68.352,00	5.696,00

Udregnet omkostningsbestemt leje

AREALOPGØRELSE AF EJENDOM, OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE					
Antal boliger	47	Antal kvm.bolig:	3.472		
Antal boliger, ikke omk.leje	-	Boligareal, ikke omk.leje	-		
Antal erhvervslejl.	-	Antal kvm.erhverv	136		
Antal lejligheder i alt	48	Antal kvm i alt:	3.681		
		Boligprocent, omk.leje:	96,31%		
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG					
Skatter og afgifter					
Grundskyld	599.751 kr.				
Dækningsafgift	- kr.	Energi mv.			
Kommunalt renhold af fortov	- kr.	El	22.036 kr.		
Rottebekæmpelse	- kr.	Varmeregnskab	- kr.	Renholdelse mv.	
Renovation	120.072 kr.	Vandvorbrug	- kr.	Vicevært	- kr.
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.	Øvrigt energiforbrug	- kr.	Rengøringservice	- kr.
I alt	719.823 kr.	Udgifter til energi i alt	22.036 kr.	Vinduespuddning	- kr.
				Graffitirens	- kr.
Forsikring og abonnemeter		Øvrige udgifter		Glatførebekæmpelse	- kr.
Forsikring	6.239 kr.	Administration	71.160 kr.	Trappevask	- kr.
Serviceabonnement, elevator	- kr.	Gårdlaug	- kr.	Snerydning	28.555 kr.
Øvrigt	- kr.	Diverse	- kr.	Øvrigt renhold	- kr.
Forsikringer /abo. I alt	6.239 kr.	Øvrige udgifter i alt	71.160 kr.	Renholdelse mv. i alt	28.555 kr.
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, AFKAST/YDELSESBASEDE TILLÆG					
Afkast/henlæg/renov.	Afkast/tillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg
Afkast jf. LL §25,1 ell. LL §25,2	103.068 kr.	<u>Altaner</u>		<u>Vinduer</u>	
Henlæggelser til fornyelser jf. LL	55.215 kr.	Altaner, forside, eftermont.	- kr.	Forside, termo	140.563 kr.
LL § 119	323.928 kr.	Altaner, bagside, eftermont.	- kr.	Forside, enkelte/koblede	- kr.
LL § 120	298.161 kr.	Altaner, øvrigt, eftermont.	- kr.	Bagside, termo	140.563 kr.
Afkast/henlæg/renoveringe	780.372 kr.	<u>Tag, trapperum m.v.</u>		Forside, enkelte/koblede	- kr.
		Tagterrasse	- kr.	<u>Branddøre</u>	
Installationstillæg	Ydelsestillæg	Tagpap-tag	- kr.	Branddør, lejlighedsdør	- kr.
Varmeanlæg	90.700 kr.	Tegltag	- kr.	Branddør, hovedindgang	44.980 kr.
Køleskabe	17.280 kr.	Skifer-tag	- kr.	Branddør, bagtrappedør	- kr.
Komfur	23.040 kr.	Eternit-tag	- kr.	<u>Øvrigt</u>	
Porttlf. med mikrofon	5.760 kr.	Dørtlf.	- kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	- kr.
Antenneanlæg	3.216 kr.	Eftermont.elevator	- kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.
Elevator (oprindelig)	- kr.	Sprinkleranlæg	- kr.	Udbyggede karnapper el.lign.	- kr.
		Postkasseanlæg	4.152 kr.	Egne vandmålere	- kr.
				Egne varmemålere	- kr.
Installationstillæg i alt	139.996 kr.	Forbedringstillæg i alt (2 kolonner)			330.257 kr.
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET					
Skatter og Afgifter	719.823 kr.	Alle udgifter samlet	2.098.438 kr.		
Forsikringer /abonnemeter	6.239 kr.	Boligprocent	96,31 %		
Renholdelse mv.	28.555 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	2.020.908 kr.		
Energi mv.	22.036 kr.				
Øvrige udgifter	71.160 kr.				
Afkast/henlæggelser	780.372 kr.	Omk.leje eksl.forbedringer kr	1.768.181 kr.		
Installationer	139.996 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.k	89,72 kr.		
Forbedringstillæg	330.257 kr.				
Alle udgifter samlet	2.098.438 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	570,07 kr.		

4.3. Den frie lejlighed¹

Den frie lejlighed er medtaget i nærværende rapport. Der er anvendt en lejlighed på 73 kvm. som grundlag for beregningen, der fremgår herunder:

Adresse	Kvm.	Antal vær.	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm.
Jægerhusene 83	106,00	4	06.06.2024	2.700.000	25.472
Skyttehusene 61	106,00	5	29.04.2024	3.000.000	28.302
Glentehusene 57	106,00	4	19.01.2024	2.730.000	25.755
Tranehusene 65	108,00	4	07.06.2024	3.125.000	28.935
Gns.kr/kvm:					27.124
75% af gns.kvm:					20.343
75% af gns.kvm:					73
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	1.500.000

¹=Se forklaring til begrebet 'den frie lejlighed' i rapportens pkt. 6.5.

4.4 Potentialer og øvrige indtægter på ejendommen

4.4.1 Lejeindtægter

Der skønnes at være et udviklingspotentiale i at istandsætte og indrette lejligheder efter LL§19, 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.4.6, 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.

4.4.2 Potentialer indretning af taget mv.

Som ejendommen fremstår i dag, skønnes ikke at være noget udviklingspotentiale i forhold til indretning af bolig i tagetagen mv.

4.4.3 Øvrige potentialer

Foruden ovenstående punkter skønnes der ikke at være yderligere potentialer på ejendommen.

4.5 Ejendommens værdi samt brutto/netto opgørelse

Ejendommens værdiansættelse opgjort på indtægter og udgifter i år 1 ('1.års afkast'), uden renoveringer jf. LL§19,2

Ejendommen værdiansættes som valuarvurderet til	68.408.892 kr.	Afrundet til	68.400.000 kr.
Ved afkastværdi v.1.års leje:	0,80 %	Svarende til	18.582 kr./kvm.
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	5,55 %		
<u>INDTÆGTSGRUNDLAG</u>			
<u>Bolig¹</u>			<u>I alt, årligt</u>
Omk. bestemt leje	3.472 kvm.	570,07 kr./kvm.	1.979.293 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	- kvm.	- kr./kvm.	- kr.
Lejeindtægt, klubværelser mv.	- kvm.	- kr./kvm.	- kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	- kvm.	- kr./kvm.	- kr.
Tomgangsleje, bolig (ikke ombygning til det lejedes værdi)	- % af bruttolejen		- kr.
<u>Erhverv</u>			
Kontorer, butikker mv.	136 kvm.	- kr./kvm.	- kr.
Kælderlejemål, industrilokaler mv.	- kvm.	- kr./kvm.	- kr.
Medregnet eget brug (i dag ingen indtægt)	- kvm.	- kr./kvm.	- kr.
Garager mv.	- kvm.	- kr./kvm.	- kr.
Carporte/p-pladser			- kr.
Øvrige, løbende indtægter (overskydende kælder-loftsrum)			23.100 kr.
Mobilmaster mv.			- kr.
Øvrigt			- kr.
Tomgangsleje, Erhverv	- % af bruttolejen		- kr.
¹ = Der er korrigeret i boligareal for den frie lejlighed, hvis denne er anvendt.			
Bruttoleje (lejeindtægter i alt)			2.002.393 kr.
<u>DRIFTSUDGIFTER I ALT</u> (jf.årsrapport samt normtal for omk. bestemt leje)			
Skatter og afgifter:			719.823 kr.
Forsikringer:			6.239 kr.
Renholdelse mv.:			28.555 kr.
Administration:			71.160 kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			22.036 kr.
Øvrigt (gårdlaug mv.):			- kr.
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:			622.089 kr.
Driftsudgifter i alt			1.469.902 kr.
<u>LEJEINDTLÆGTER FRATRUKKET DRIFTSUDGIFTER</u>			
Nettoleje			532.491 kr.
<u>VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADRAK</u>	Afkast ved 1.års leje	Afkast ved DCF (inkl.inflation):	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	0,80%	5,55%	66.908.892 kr.
<u>EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADRAK</u>			
Potentiale for evt.frasalg af loftsareal, grundstykke mv.			- kr.
Tillæg for værdi af fri bolig:	73 kvm.	20.343 kr./kvm.	1.500.000 kr.
Nutidsværdi af evt. negativ §120 saldo			- kr.
Evt. tillæg for ekstraordinære indbetalinger			- kr.
Evt. nutidsværdi fra DCF, fradrag for energimærke			- kr.
<u>VURDERINGSSUM SAMLET, EFTER TILLÆG/FRADRAK</u>			
(ikke afrundet)		VURDERINGSSUM:	68.408.892 kr.
Svarende til kr/kvm			
(ikke afrundet)			18.582 kr/kvm.
<u>Ombygningsudgift</u>			
De flg. poster er IKKE indholdt i første års brutto-netto opgørelse, da 1. års afkast ikke indeholder ombygning af lejligheder:			
<u>Tomgangsleje ved ombygning</u>			
Fradrag i omk.leje ved ombygning	231 kvm.	570,07 kr./kvm., i 6 md	-65.976 kr.

4.6 DCF-model

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

Bruttoleje	År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Lejeindtægt, OMK Leje (boliger med omk.leje hele året)		1.847.340	1.749.695	1.647.405	1.540.324	1.428.300	1.311.179	1.188.803	1.061.006
Lejetab ved ombygning til lejeses værdi		-82.402	-84.050	-85.731	-87.446	-89.195	-90.979	-92.798	-94.654
Lejeindtægt, det lejeses Værdi		329.609	672.401	1.028.774	1.399.133	1.783.894	2.183.487	2.598.349	3.028.933
Lejeindtægt, klubværelser mv.		0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgangsleje, bolig (ikke ombygning)		0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Markedsleje(bolig)		0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Kontorer, butikker mv.		0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, kælder, industrilokaler mv.		0	0	0	0	0	0	0	0
Medregtet eget brug (i dag ingen indtægt)		0	0	0	0	0	0	0	0
Garager mv.		0	0	0	0	0	0	0	0
Carporte/p-pladser		0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige løbende indtægter		23.100	23.562	24.033	24.514	25.004	25.504	26.014	26.535
Mobilmaster		0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrigt		0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgangsleje, erhverv		0	0	0	0	0	0	0	0
Løbende indtægter (negativ §120 saldo)		0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		2.117.646	2.361.608	2.614.481	2.876.524	3.148.004	3.429.192	3.720.368	4.021.820

Bruttoleje	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Terminalår
Lejeindtægt, OMK Leje (boliger med omk.leje hele året)	927.623	788.479	643.399	492.200	334.696	170.695	0	
Lejetab ved ombygning til lejeses værdi	-96.547	-98.478	-100.448	-102.457	-104.506	-106.596	-108.728	
Lejeindtægt, det lejeses Værdi	3.475.700	3.939.127	4.419.701	4.917.921	5.434.303	5.969.373	6.523.672	6.654.145
Lejeindtægt, klubværelser mv.	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgangsleje, bolig (ikke ombygning)	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Markedsleje(bolig)	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Kontorer, butikker mv.	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, kælder, industrilokaler mv.	0	0	0	0	0	0	0	0
Medregtet eget brug (i dag ingen indtægt)	0	0	0	0	0	0	0	0
Garager mv.	0	0	0	0	0	0	0	0
Carporte/p-pladser	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige løbende indtægter	27.065	27.607	28.159	28.722	29.296	29.882	30.480	31.090
Mobilmaster	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrigt	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgangsleje, erhverv	0	0	0	0	0	0	0	0
Løbende indtægter (negativ §120 saldo)	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje	4.333.841	4.656.735	4.990.811	5.336.387	5.693.790	6.063.354	6.445.424	6.685.235

Driftsudgifter	År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Skatter og Afgifter		719.823	734.219	748.904	763.882	779.160	794.743	810.638	826.850
Forsikringer		6.239	6.364	6.491	6.621	6.753	6.888	7.026	7.167
Renholdelse mv.		28.555	29.126	29.709	30.303	30.909	31.527	32.158	32.801
Administration		71.160	72.583	74.035	75.516	77.026	78.566	80.138	81.740
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):		22.036	22.477	22.926	23.385	23.852	24.330	24.816	25.312
Øvrigt (gårdlaug mv.)		0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:		622.089	634.531	647.221	660.166	673.369	686.837	700.573	714.585
Ekstraord.større vedligehold.		0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift > Det lejeses værdi lejl.		1.203.627	1.227.699	1.252.253	1.277.298	1.302.844	1.328.901	1.355.479	1.382.589
Udgifter i alt		2.673.529	2.726.999	2.781.539	2.837.170	2.893.913	2.951.792	3.010.828	3.071.044

Driftsudgifter	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Terminalår
Skatter og Afgifter	843.387	860.255	877.460	895.009	912.910	931.168	949.791	968.787
Forsikringer	7.310	7.456	7.605	7.757	7.913	8.071	8.232	8.397
Renholdelse mv.	33.457	34.126	34.808	35.505	36.215	36.939	37.678	38.431
Administration	83.375	85.043	86.744	88.479	90.248	92.053	93.894	95.772
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):	25.819	26.335	26.862	27.399	27.947	28.506	29.076	29.658
Øvrigt (gårdlaug mv.)	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:	728.876	743.454	758.323	773.489	788.959	804.738	820.833	837.250
Ekstraord.større vedligehold.	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift > Det lejeses værdi lejl.	1.410.240	1.438.445	1.467.214	1.496.558	1.526.490	1.557.019	1.588.160	0
Udgifter i alt	3.132.465	3.195.114	3.259.017	3.324.197	3.390.681	3.458.494	3.527.664	1.978.295

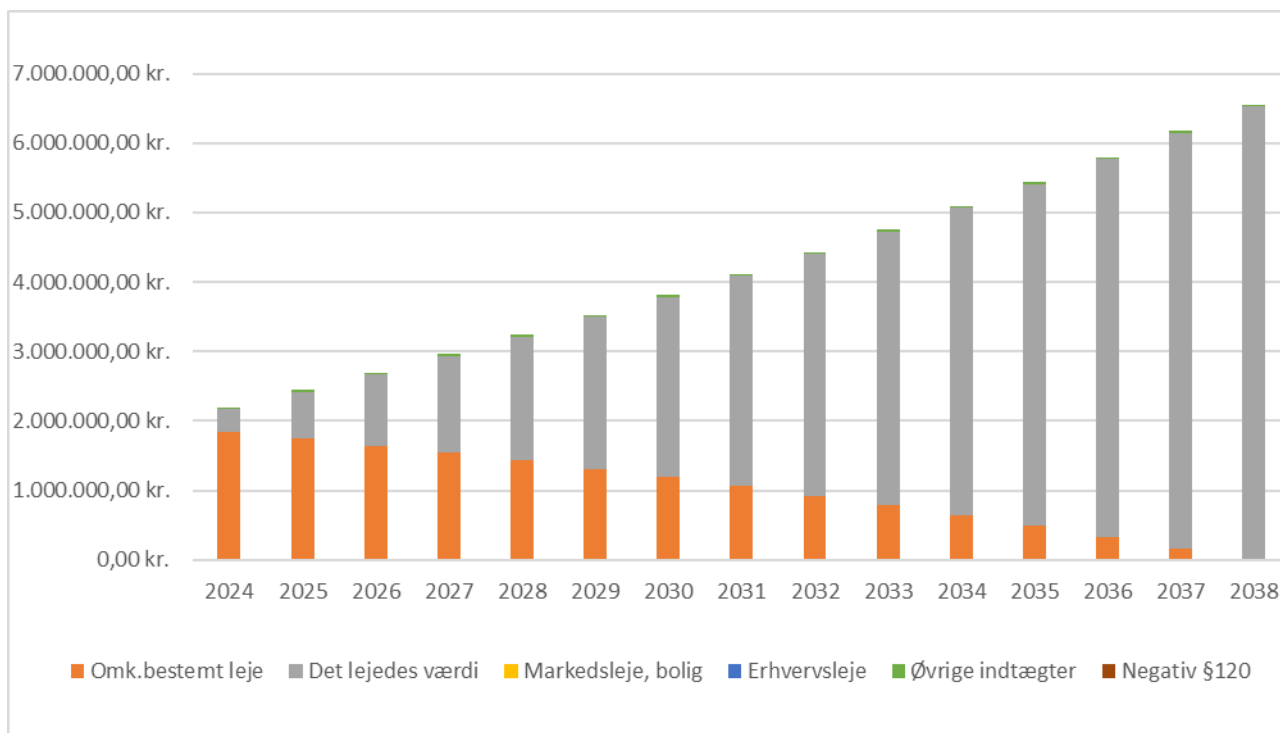
DCF-metode	År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Netto Pengestrøm		-555.882	-365.391	-167.058	39.354	254.090	477.400	709.541	950.776
Nutidsværdi af pengestrøm		-526.653	-327.976	-142.067	31.707	193.953	345.250	486.149	617.180

DCF-metode	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Terminalår		
Netto Pengestrøm	1.201.376	1.461.621	1.731.794	2.012.190	2.303.109	2.604.860	2.917.760	4.706.940		
Nutidsværdi af pengestrøm	738.848	851.633	955.995	1.052.374	1.141.189	1.222.838	1.297.705	0		
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret								0		
Nutidsværdi terminalværdi	58.970.767							132.589.869		
Markedsværdi DCF (eksl.fri bolig samt tillæg)	66.908.892									
Tillagt evt. værdi af den frie bolig	1.500.000	Overgangshastighed				6,67% svarende til			15 års lineær konv.	
Evt. frasalg af loftsareal/grundstykke mv.	0	Udgift til renov.lejl.(medregnet gange 2)				2.600 kr/kvm.				
Evt. ekstra enkeltstående indtægter/udgifter	0	Afkast:				3,55%	Hertil inflations-takst:	2,00%	Afkast i alt:	5,55%
Evt. Fradrag for energimærke er indeholdt i ekstraord.større vedligehold										
Markedsværdi DCF inkl.den frie bolig samt tillæg:	68.408.892	Der er medregnet lejetomgang i 3 mdr, fsa.de kvm.,hvor ombygningen sker.								

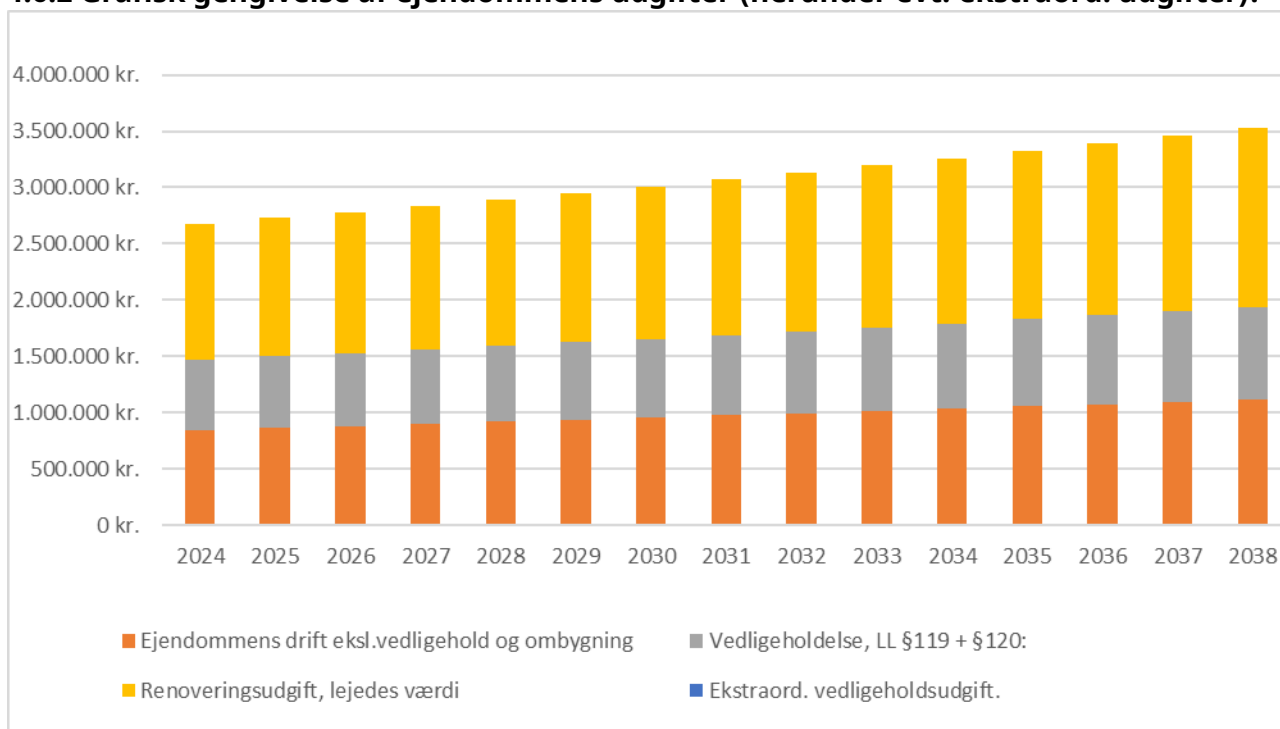
Pengestrømsopgørelse	År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Indtægter i alt		2.117.646	2.361.608	2.614.481	2.876.524	3.148.004	3.429.192	3.720.368	4.021.820
Udgifter i alt		2.673.529	2.726.999	2.781.539	2.837.170	2.893.913	2.951.792	3.010.828	3.071.044
Driftsresultat / cash flow		-555.882	-365.391	-167.058	39.354	254.090	477.400	709.541	950.776
Cash flow akkumuleret		-555.882	-921.274	-1.088.332	-1.048.977	-794.887	-317.487	392.054	1.342.829
Gns.cash flow i perioden		1.038.369	1.038.369	1.038.369	1.038.369	1.038.369	1.038.369	1.038.369	1.038.369

Pengestrømsopgørelse	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Indtægter i alt	4.333.841	4.656.735	4.990.811	5.336.387	5.693.790	6.063.354	6.445.424
Udgifter i alt	3.132.465	3.195.114	3.259.017	3.324.197	3.390.681	3.458.494	3.527.664
Driftsresultat / cash flow	1.201.376	1.461.621	1.731.794	2.012.190	2.303.109	2.604.860	2.917.760
Cash flow akkumuleret	2.544.205	4.005.826	5.737.620	7.749.810	10.052.919	12.657.779	15.575.539
Gns.cash flow i perioden	1.038.369	1.038.369	1.038.369	1.038.369	1.038.369	1.038.369	1.038.369

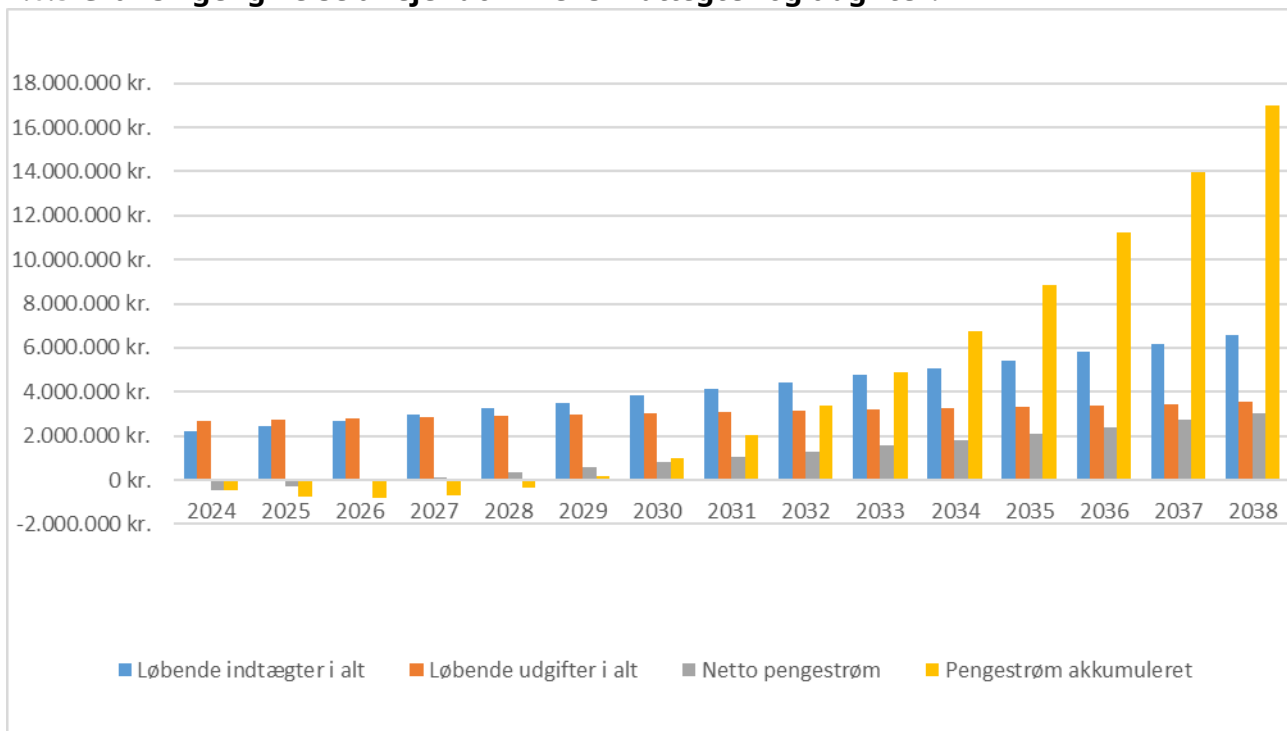
4.6.1 DCF-model - Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter:



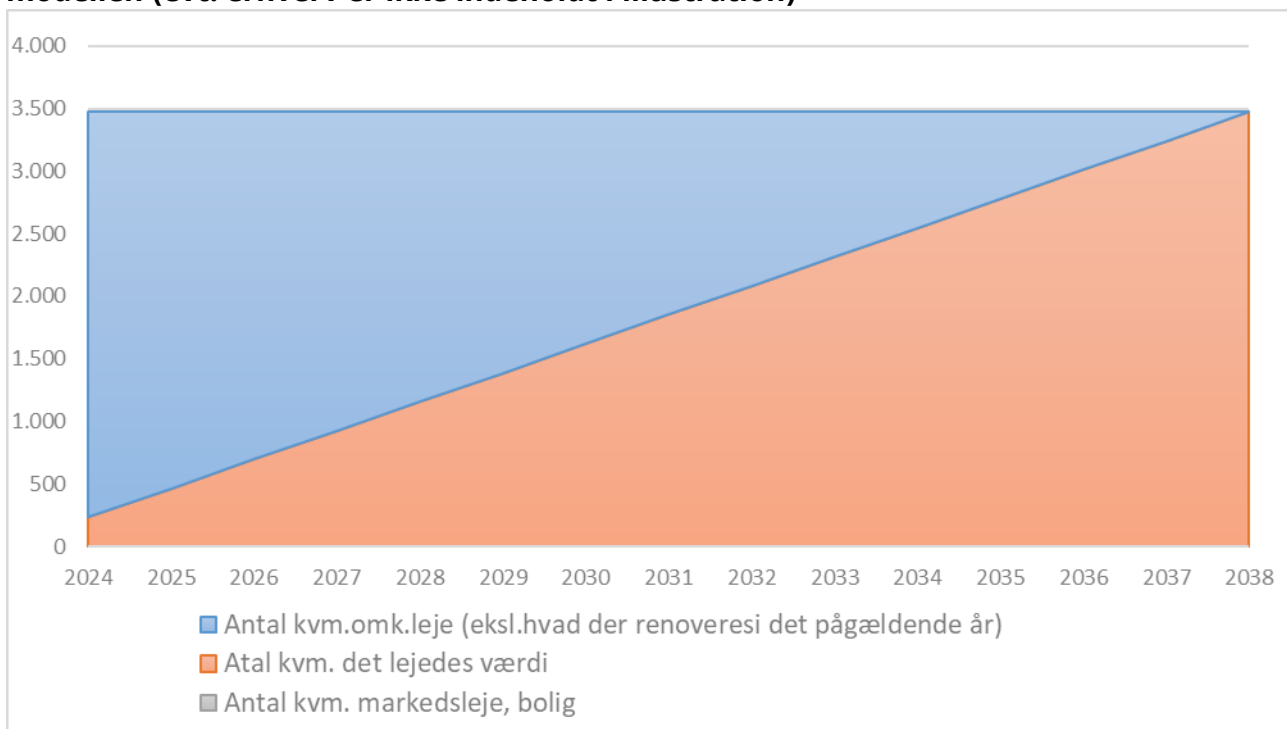
4.6.2 Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter):



4.6.3 Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter og udgifter:



4.6.4 Grafisk sammenhæng i udvikling af antal bolig kvm. på ejendommen, i DCF-modellen (evt. erhverv er ikke indeholdt i illustration)



4.7 Sammenfatning/delkonklusion på værdiansættelse

Ejendommen kan som type karakteriseres som:

Rækkehuslignende tæt/lav bebyggelse til helårsbeboelse.

Ejendommen er værdiansat til kr. **68.400.000**, svarende til **18.582** kr./kvm, ved **5,55%** afkast (DCF-model).

Der er anvendt DCF-model med en **15**-årig budgetperiode.

Afkast indeholder **2,00%** som inflationstillæg.

Dette er svarende til et 1.års afkast på **0,80%**

Ejendommens stand kan karakteriseres som: **Middel stand**

Med karakteren (0-10, se pkt.3.5): **5,25**

Der er i modellen indregnet et ekstraordinært fremtidigt vedligehold på kr. **0**

Konsekvens, højeste fremskrevne værdi på ejendom (se pkt.5.4) kr. **74.451.659**

Konsekvens, laveste fremskrevne værdi på ejendom (se pkt.5.4) kr. **68.408.892**

Følsomhedsberegning samt fremskrivning fremgår af rapportens kapitel 5.

4.7.1 Referenceejendomme til at underbygge værdiansættelsen

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Østbrovej 15, 2600 Glostrup	01.06.2022	51.000.000	1939	1.836	0	27.778
Tofttegårds Allé 4, 2500 Valby	01.08.2022	21.000.000	1904	969	152	18.733
Allehelgensgade 13, 4000 Roskilde	01.04.2022	18.650.000	1888	697	116	22.940
Vendsysselvej 4A, 2720 Vanløse	01.06.2022	25.650.000	1937	1.044	0	24.569

5.FØLSOMHED OG PERSPEKTIVERING

5.1 Indledning

Det flg. kapitel 'stress-tester' modellen, ved at vise dens yderpunkter, og sandsynliggøre dermed dens troværdighed. Samtidig illustreres også hvordan nærværende værdiansættelse også kan anvendes som et aktivt værktøj til fremtidig planlægning.

5.2 Følsomhedsanalyse

5.2.1 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (1.års afkast)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes alternativt 1.års afkast samt en forøget/formindsket lejeindtægt.

1.års Brutto/netto - Ændret afkast

1.års afkast %	Værdi af ejd. kr.	kr./kvm.
0,55%	99.053.568	26.909
0,70%	78.024.389	21.197
0,75%	71.394.338	19.395
0,80%	68.408.892	18.584
0,85%	64.453.738	17.510
0,90%	60.940.084	16.555
1,05%	52.414.903	14.239

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	værdi af ejd., kr	kr./kvm.
7,50%	2.152.572	87.279.347	23.711
5,00%	2.102.512	80.989.195	22.002
2,50%	2.052.452	74.699.044	20.293
100,00%	2.002.393	68.408.892	18.584
-2,50%	1.952.333	62.118.740	16.876
-5,00%	1.902.273	55.828.589	15.167
-7,50%	1.852.213	49.538.437	13.458

5.2.2 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (DCF)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes en ændret DCF afkastrente samt en forøget/formindsket lejeindtægt.

DCF - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
5,05%	83.630.358	22.719
5,30%	75.768.737	20.584
5,45%	71.082.087	19.311
5,55%	68.408.892	18.584
5,65%	65.890.505	17.900
5,80%	62.376.208	16.945
6,05%	57.133.604	15.521

DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	værdi af ejd., kr	kr./kvm.
+7,50%	2.276.470	77.553.222	21.069
+5,00%	2.223.528	74.505.112	20.240
+2,50%	2.170.587	71.457.002	19.412
100,00%	2.117.646	68.408.892	18.584
-2,50%	2.064.705	65.360.782	17.756
-5,00%	2.011.764	62.312.672	16.928
-7,50%	1.958.823	59.264.562	16.100

5.2.3 Konsekvensberegning, udvikling af ejendommens værdi ved ændret DCF-længde

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes en ændret DCF-længde (se desuden tabel bilag 2, hvor alternativ DCF-model fremgår)

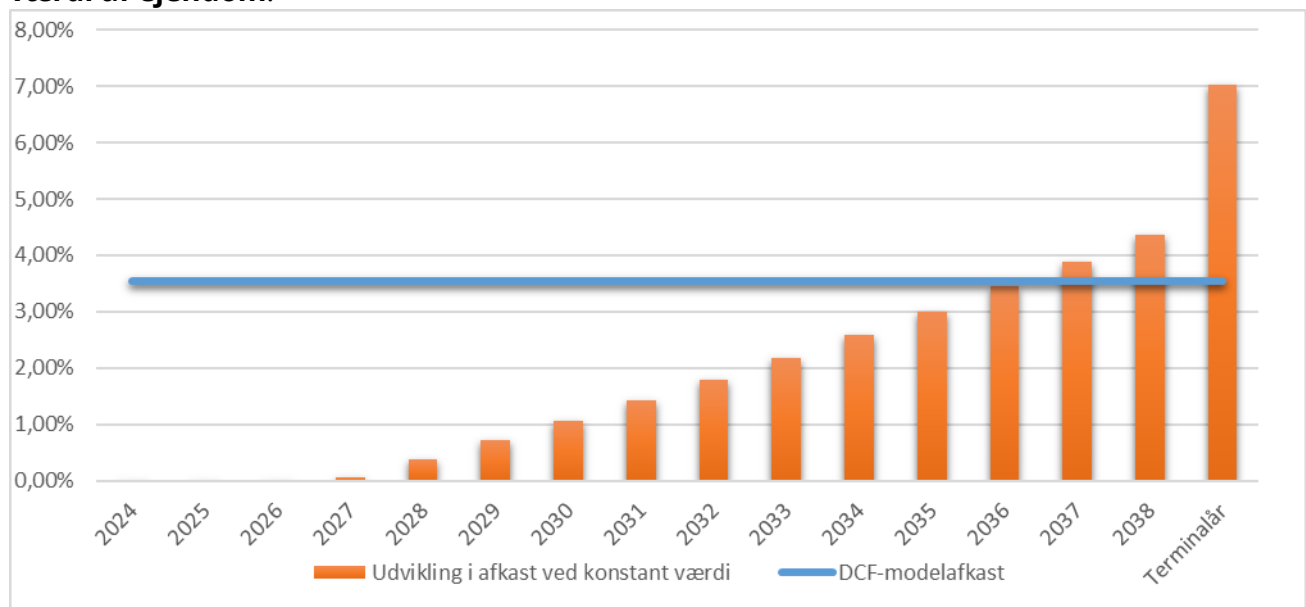
DCF-Ændret budgetlængde

	DCF 10 år	DCF 15 år	DCF 20 år	DCF 30 år
Værdi af ejendom	72.701.503	68.408.892	64.559.644	57.990.449
svarer til, kr./kvm.	19.750	18.584	17.539	15.754

5.3 Udvikling i løbende afkast og ejendommens værdi

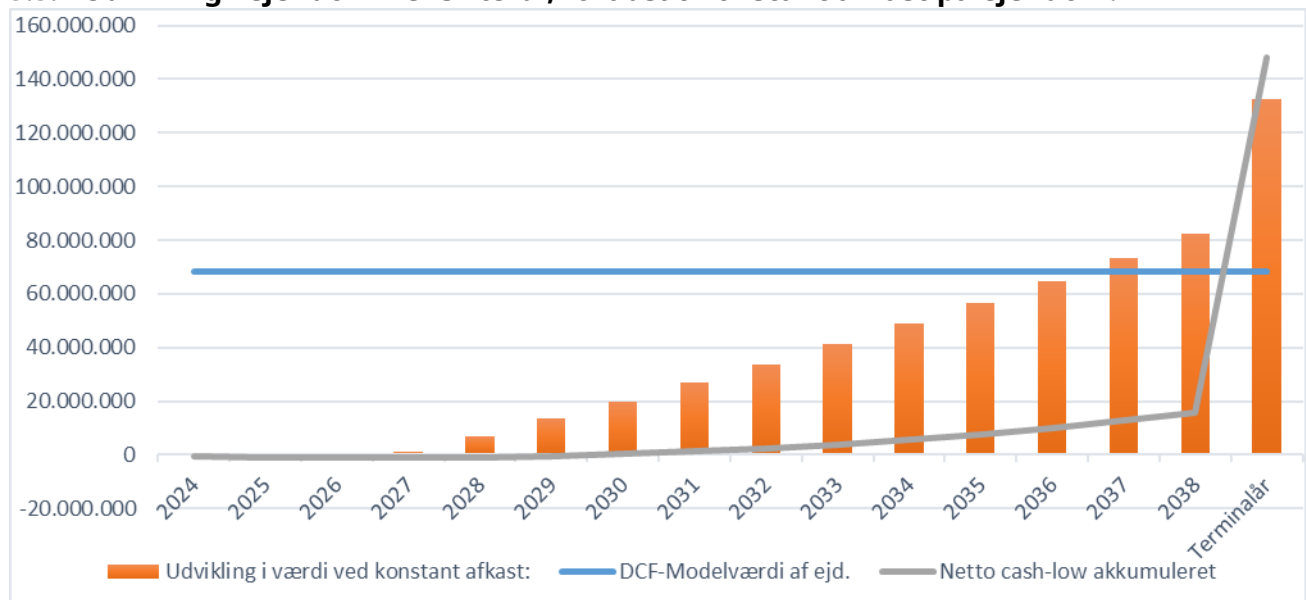
De nedenstående figurer perspektiverer på udviklingen i ejendommens værdi over tid, og forudsat modelforudsætningerne skitseret i rapportens kapitel 2 samt 7.

5.3.1 Udvikling i ejendommens løbende afkast ('running yield'), forudsat konstant værdi af ejendom.



NOTE: Løbende afkast og sammenligneligt modelafkast er uden DCF-inflationstillæg.

5.3.2 Udvikling i ejendommens værdi, forudsat konstant afkast på ejendom.



NOTE: Netto-cash flow i nominelt tal, dvs. der er ikke korrigeret for nutidsværdi (så figuren er ikke 1:1 sammenlignelig med DCF-modellen). Kurven er alene for at illustrere hvornår betalingsstrømmen har indhentet 'købesummen' i form af ejendommens værdi i dag.

NOTE (2) I tilfælde af enkelte år med negativ cash-flow angives udvikling i værdi ved konstant afkast til 0 (nul)

5.4 Fremskrivning af værdi

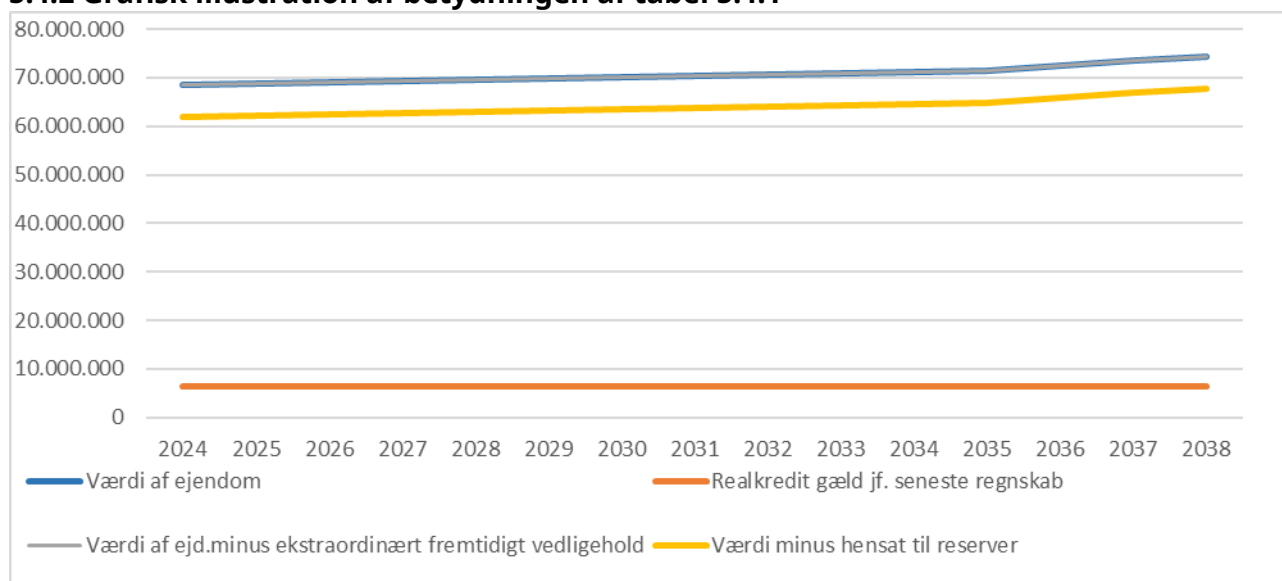
DCF-modellen viser hvad ejendommen er værd i dag, givet de fremtidige større vedligeholdelsesposter skitseret i pkt. 3.6 og 3.7. Nærværende tabel viser, hvad ejendommen vil være værd, når de fremtidige udgiftsposter enten kommer tættere på nutiden (en større nutidsværdi af fremtidige udgifter medfører en mindre værdi af ejendommen), eller overgår til at være vedligehold der ligger i fortiden, hvorved 'reservationen' i den fremtidige pengestrøm udgår. Dvs. der anvendes den samme DCF-model som i pkt. 4.6, dog er der tillagt inflationstillæg på både udgifter og indtægter ved startåret og fremdeles.

5.4.1 Tabelfremskrivning 'alt-andet-lige' udvikling i ejendommens værdi¹

Fremtidig værdi af ejendom ved vedligehold.			Evt. Ekstraordinær vedligeholdspgave	Ekstraordinær udgift, kr. (Se rapportens pkt.3.6)
År	Værdi	Kr/kvm		
2024	-	-	Evt.udgift til forbedring af energimærke	0
2024	68.408.892	18.584	0	0
2025	68.710.703	18.666	0	0
2026	69.009.510	18.747	0	0
2027	69.305.118	18.828	0	0
2028	69.597.324	18.907	0	0
2029	69.885.922	18.986	0	0
2030	70.170.696	19.063	0	0
2031	70.451.428	19.139	0	0
2032	70.727.889	19.214	0	0
2033	70.999.846	19.288	0	0
2034	71.267.059	19.361	0	0
2035	71.529.279	19.432	0	0
2036	72.484.356	19.691	0	0
2037	73.458.358	19.956	0	0
2038	74.451.659	20.226	0	0
I alt				0

¹= Fremskrivningen er baseret på værdiansættelsen i dag, og tager ikke hensyn til at fremtidige ændringer i afkast- eller lejeniveauer vil påvirke værdiansættelsen. Fremskrivningen har ikke indregnet eventuelle fremtidige forbedringstillæg der måtte fremkomme som følge af foretagne forbedringer på ejendommen.

5.4.2 Grafisk illustration af betydningen af tabel 5.4.1²



²= (evt. indeholdt AB's indestående gæld)

6. UDDYBENDE FORMALIA SAMT VURDERINGS-GRUNDLAG

6.1 Uddybning af 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 udlejnings-ejendom. Rapporten er 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.¹

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.

¹=Dog fraregnet lejeindtægten på den frie lejlighed (se forklaring herom i pkt. 6.5), hvis en sådan er indregnet

6.2 Grundforudsætninger

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 og ikke forholder sig til 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 hjemfalds-pligt, 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 bygningsforsikring, 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 hvis 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 pkt. 3.6 samt 3.7 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.

6.3 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. 2.3, med vurderingsdatoen som en tænkt handelsdato.

Til denne forudsætning præciseres dog at modellen er opbygget sådan at der anvendes et helt år i DCF-modellen regnet ud fra det år, hvori vurderingsdatoen er. Dette har især betydning for de ejendomme, der anvender vurderingsdato d.31/12, hvilket vil sige at den nye, fiktive ejer af ejendommen ellers kun har 1 dag af året til at implementere lejekontrakter, få indbetaling af GI på plads mv.

Således samt i henhold til reglerne i lov om valuarvurderinger, forudsættes således også at der bliver indgået lejekontrakter på samtlige lejemål i forbindelse med et ejerskifte, og disse er underlagt same forudsætning som i afsnittet herover. Sådanne lejekontrakter kan medføre at den lejeindtægt der anvendes i vurderingsrapporten, kan afvige fra den eventuelle leje som andelsforeningen evt. modtager på allerede indgåede lejemål i ejendommen. Desuden forudsættes til disse lejekontrakter, at al indvendigt vedligehold påhviler lejeren, hvorfor LL\$117 ikke er indregnet.

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 4 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.

6.3.1 Særlige forudsætninger – Vedligehold/GI

Dette ejerskifte medfører også den forudsætning at ejendommen bliver bindingspligtig til Grundejernes Investeringsfond, og der i opgørelsen skal indeholde en opsparing til fremtidigt vedligehold (§119 samt §120).

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.

Antagelsen om GI anvendes konsekvent i modellen, for at tage et ensartet udtryk til fremtidigt vedligehold, også selv om ejendommen i udgangspunktet ikke vil blive omfattet af bindingspligten ved et eventuelt salg.

Denne antagelse om binding til §120, medfører også muligheden af at en negativ §120 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. 3.7 , samt DCF-modellen i rapportens pkt. 4.6)

6.3.2 Særlige forudsætninger – Energimærker

Siden år 2020 er vurderingsrapporternes energimærker nu indregnet med en særskilt udgift (det var tidligere antaget indeholdt i renoveringsudgiften til at konvertere lejlighederne til det lejedes værdi). Denne udgift medregnes dog kun på ejendomme, der i udgangspunktet har boliglejemål, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som har energimærke D eller ringere (undtaget herfra er evt. fredede ejendomme). Dvs. denne byrde har ingen betydning for værdiansættelsen, såfremt ejendommen har energimærke A,B,C ,er fredet eller ikke er omfattet af omkostningsbestemt leje.

For andelsforeninger, hvor der ikke foreligger et energimærke, eller hvor energimærket ikke fremviser en tydelig anslået udgift på at energioptimere ejendommen til energimærke C eller bedre, indregnes en udgift, 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)

Denne udgift medtages i modellens første år, uanset om projektet reelt ville strække sig over flere år. Denne tolkning følger logikken i at ejendommens vurderingsdato tolkes som en handelsdato (for en fiktiv handel med ejendommen), og denne udgift derfor overtages af køberen af ejendommen.

Energimærker uddybes yderligere i rapportens pkt.6.7.2

6.4 Modelforudsætninger

Nærværende rapport er udarbejdet med de flg. forudsætninger til DCF-model mv.

Der anvendes en DCF-model med en 15 -årig modelperiode

I denne periode antages det at samtlige boliger der i udgangspunktet er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje lineært over modelperioden ombygges og renoveres til det lejedes værdi.

Der anvendes i DCF-modellen et 2,00% inflationstillæg, der tilføjes de sædvanlige og løbende indtægter og udgifter i modellen, med en enkelt undtagelse, nemlig ejendomsskat, hvor der anvendes et 2,50% tillæg (i indtil 20 år), for bedre at simulere den udmeldte skattestigning på grundskyld i år 2024.

Der anvendes en renoveringsudgift på ombygning af lejligheder til det lejedes værdi på Renoveringsudgift 2.600 kr./kvm afsat til modernisering af lejligheder (gange 2 i opgørelse), svarende til årlig udgift til renovering, år 1: 1.203.627 kr.

Endelig er antal kvm. omk.leje tilpasset i modellen, så det kun er de antal kvm. bolig af ejendommen, hvor der er omk.leje hele året, der er indregnet. Der er således ingen tomgangsleje i omk.lejen på ombygning af lejligheder til det lejedes værdi.

Til gengæld for dette er der i rapportens DCF-model anvendes en post: '*Lejetab ved ombygning til lejedes værdi*'. Denne post dækker over en tomgangshusleje (på det lejedes værdi) i renoveringsperioden på: 3 mdr., dog kun på den andel af boligerne, der antages ombygget. Dvs. der anvendes kun det lejedes værdi på de nye kvm. i 9 mdr. i det år de bliver ombygget, men disse kvm tæller 100% i det efterfølgende år.

Udover selve renoveringsperioden anvendes en generel tomgangsleje på for boliger på 0,00 % af årslejen.

6.5 Begrebet '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').

Denne bolig skal dermed fraregnes i ejendommens lejeindtægt, dvs. det antal kvadratmeter hvor der ellers kunne være medregnet en lejeindtægt reduceres.

Dette betyder umiddelbart at ejendommen vil falde tilsvarende i værdi, 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).

Da værdien pr. kvadratmeter på den frie lejlighed som oftest overgår hvad værdien pr. kvadratmeter på den samlede valuarvurdering kan opgøres til, trækker den frie lejlighed derfor normalt og alt andet lige op i den samlede vurderingssum på ejendommen.

Eftersom denne lejligheds potentielle lejeindtægt ikke indregnes, medregnes der som en naturlig konsekvens heraf, heller ikke nogen renoveringsudgift (jf. LL §19,2) 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.

Begrebet skal dog kun anvendes, hvis det må antages at have en væsentlig betydning for værdiansættelsen af en ejendom, hvilket vil sige at for store eller mellemstore ejendomme. 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.

Den lejlighed der anvendes til udredning af dette regnestykke, er i videst muligt omfang en lejlighed der i størrelse er så tæt på gennemsnitsstørrelsen af ejendommens boliger, som muligt.

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.

6.6 Betragtninger vdr. 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!

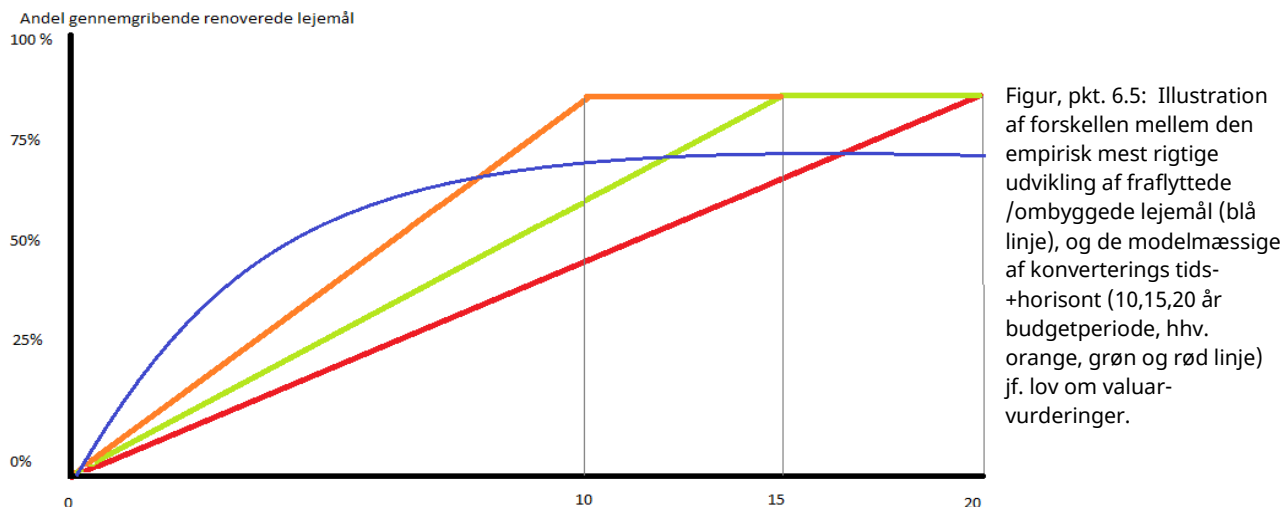
En af de klassiske kritikpunkter af alene at opstille vurderingen på baggrund af en brutto-netto opgørelse, og typisk med en meget lav afkastprocent, er at denne opgørelse ikke viser hvad investoren, der køber ejendommen, kan konvertere den til, over tid, ved at renovere lejemålene, og dermed optimere 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 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 på mindre ejendomme at anvende en 10-årig DCF-periode på mindre ejendomme, en 15-årig DCF-periode på mellemstore ejendomme (hvilket omfatter de fleste af de ejendomme vi servicerer), og på de store ejendomme en 20-årig DCF-periode.

Dette simulerer efter vores opfattelse bedst den virkelige verden fsa. udviklingen, men det betyder også at afkast er ikke 1:1 sammenlignelige, når der anvendes forskellig tidshorisont og derfor forskellige modelforudsætninger.



6.7 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 boligudlejnings-ejendomme, 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):

6.7.1 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.

6.7.2 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. 3.1.13.

Se i øvrigt modelteknisk redegørelse om energimærker i rapportens pkt. 6.3.2

6.7.3 '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.

6.8 Valuarrapportens gyldighed – 18 eller 42 måneder?

Med virkning d. 15.04.2024 blev det vedtaget med lov at en valuarvurdering fremadrettet er gyldig i 42 mdr., mod de nuværende 18 mdr., eller de facto 3 år, mod hidtidige 1 år, jf. Andelsboliglovens §5 stk2 litra b).

Grundlæggende er der dog 4 betingelser, der skal være opfyldt, for at man som andelsforening kan nyde godt af denne gyldighedsperiode. Hvis betingelserne ikke er opfyldt, bør man som bestyrelse **KLART** overveje at indhente en valuarrapport årligt (eller et dagsværdi notat¹), uanset lovens gyldighedsperiode, hvis man vil styre sikkert uden om en situation, hvor man som bestyrelse kan ifalde et erstatningsansvar. Disse 4 betingelser gengives her:

6.8.1 Når der er sket en handel på en af boligerne, i løbet af året

Denne problemstilling betragter vi som den potentielt farligste 'faldgrube' for en andelsforenings bestyrelse. D.08.02.2024 blev der afsagt højesteretsdom BS-25027/2023-HJR, hvor en bestyrelses i en andelsforening netop blev erstatningsansvarlige, netop fordi man ikke havde draget omsorg for at medlemmerne i en forening, var bekendt med at ejendommen stod til at ændre andelskronen markant, som følge af en ændret værdiansættelse.

Af dommen fremgår:

Højesteret finder, at bestyrelsen handlede ansvarspådragende over for A ved ikke forud for godkendelsen af overdragelsesaftalen den 7. juli 2020 at orientere hende om, at der var indhentet en valuarvurdering af ejendommen pr. 30. juni 2020, der væsentligt oversteg den offentlige ejendomsvurdering, og som ville kunne give grundlag for en forøgelse af andelsværdien på den førstkommende generalforsamling...

Dommen handler primært om bestyrelsens oplysningspligt over for den enkelte andelshaver, men den oplysningspligt kan det være overordentligt svært for en bestyrelse at leve op til, hvis der ikke er indhentet en aktuel valuarrapport.

Vi kan kun opfordre alle de bestyrelser vi har et samarbejde med, at man grundigt overvejer betydningen heraf, næste gang en andelshaver ønsker at sælge sin bolig.

6.8.2 Dagsværdi opgørelse

Hvis andelsboligforeningens ejendom i årsregnskabet balance er indregnet til dagsværdi (vi anslår at dette er gældende for ca. 2/3 af alle andelsboligforeninger), skal der indhentes enten en dagsværdi opgørelse¹ eller en valuarrapport i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet, dvs. årligt.

Hvis et dagsværdi notat¹/valuarrapport ikke foreligger, kan revisor ikke underskrive et årsregnskab uden anmærkninger, og konsekvensen heraf er at bestyrelsen kan ifalde et erstatningsansvar, hvis ejendommens aktuelle værdi ikke svarer til den (gamle) valuarrapport, der er anvendt.

¹= Et dagsværdi notat er en forenklet udgave af en valuarrapport. Den kan anvendes til revisors opgørelse, men IKKE som et grundlag til at sætte andelskronen.

6.8.3 Andelskrone/ejendommens værdi i et vigende marked.

I den situation at ejendomsmarkedet er vigende kan en andelsboligforenings bestyrelse også ifalde et ansvar for ikke at have draget betryggende omsorg for at kortlægge ejendommens værdi og dermed den maksimale andelskrone.

Høringssvar vdr. den nye lov, d.07.03.2024

En anvendelse af den samme valuarvurdering flere år i træk forudsætter, at der i perioden ikke konstateres et fald i ejendommens dagsværdi, der har væsentlig negativ virkning for andelsværdien. Gældende retspraksis tilsiger, at når prisen på en andelsbolig fastsættes i forbindelse med en overdragelse, skal der tages højde for forhold, som har væsentlig negativ betydning for andelens aktuelle værdi, så prisen ikke overstiger maksimalprisen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 1.

Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister

6.8.4 Når der forefindes større, fremtidige vedligeholdelsesopgaver

Denne problemstilling er dybest set en avanceret udgave af problemet i pkt. 3 herover.

Problemstillingen opstår idet en valuarvurdering betyder en opgørelse af ejendommens værdi, hvis den skulle sælges som en udlejningsejendom, og alle andelshavere kan blive boende som lejere, efter lejelovens regler.

Det betyder imidlertid også, at denne køber af ejendommen, overtager alle vedligeholdelsesopgaver på ejendommen, herunder hvis der ligger nogle nært forestående større opgaver.

Derfor virker det overordentligt sandsynligt at hvis der skal ske et større renoveringsarbejde inden for de nærmeste par år, så må det alt andet lige have en negativ betydning for ejendommens værdi i dag, og modsat må det forventes at ejendommen er mere værd, når renoveringen er overstået.

Bemærk formuleringen i høringssvaret, gengivet i punkt 3:

.... skal der tages højde for forhold, som har væsentlig negativ betydning for andelens aktuelle værdi...

6.9 Udvikling i lånerenten

En af grundforudsætningerne for en valuarvurdering, er at (det fiktive) køb af ejendommen er baseret på en kontanthandel. Det vil sige at det er sælger helt uvedkommende hvordan køber finansierer dette køb, og det igen er ensbetydende med at den aktuelle lånerente ikke er en faktor i en valuarvurdering.

Det er dog en sandhed med visse modifikationer, idet de handler fra den virkelige verden, som en valuarvurdering er baseret på, og som anvendes som pejlemærke for en retvisende værdi, er selvfølgelig påvirket af købers lånerente, som en sammenhæng med hvad købers afkast egentlig er.

Det bør også nævnes i denne sammenhæng at man som oftest køber udlejningsejendomme ud fra hvad de kan blive til ved bl.a. at renovere ejendommen og optimere på lejen (se bl.a. rapportens pkt. 5.3), mere end hvad ejendommen er i dag.

Det skal dog ikke afholde nærværende rapport fra at kommentere på udviklingen i lånerenten.

6.9.1 udvikling på realkreditlån siden år 2007



Kilde: Jyske Kredit Realkreditinstitut d.25.04.2024

Som det er de fleste bekendt, har ejendomsmarkedet nydt godt af en faldende lånerente siden år 2011, som 'toppede' omkring år 2020-21, og i år 2022 oplevede vi en markant stigning i lånerente til det niveau, der er aktuelt nu.

Det er ikke usædvanligt at der går lidt tid fra lånerenten stiger, til effekten heraf 'indhenter' ejendomsmarkedet, men konklusionen af ovenstående kan næsten kun være et stagnerende eller vigende ejendomsmarked.

6.10 Markedskommentar

Den generelle tendens for erhvervsejendomme 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 begrænset udbud af attraktive ejendomme er generelt faldende, og
- #2 Det markante skred i renterne fra år 2022 (se pkt. 6.9), og
- #3 Blackstone-indgrebet¹.

I perioden ca. 2016-2020 oplevede ejendomsmarkedet generelt øgede ejendomspriser og et stigende transaktionsvolumen, hvilket i høj grad var medvirkende til 'Blackstone'-lovindgrebet¹, 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 købe².

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 afkast-procenterne 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.

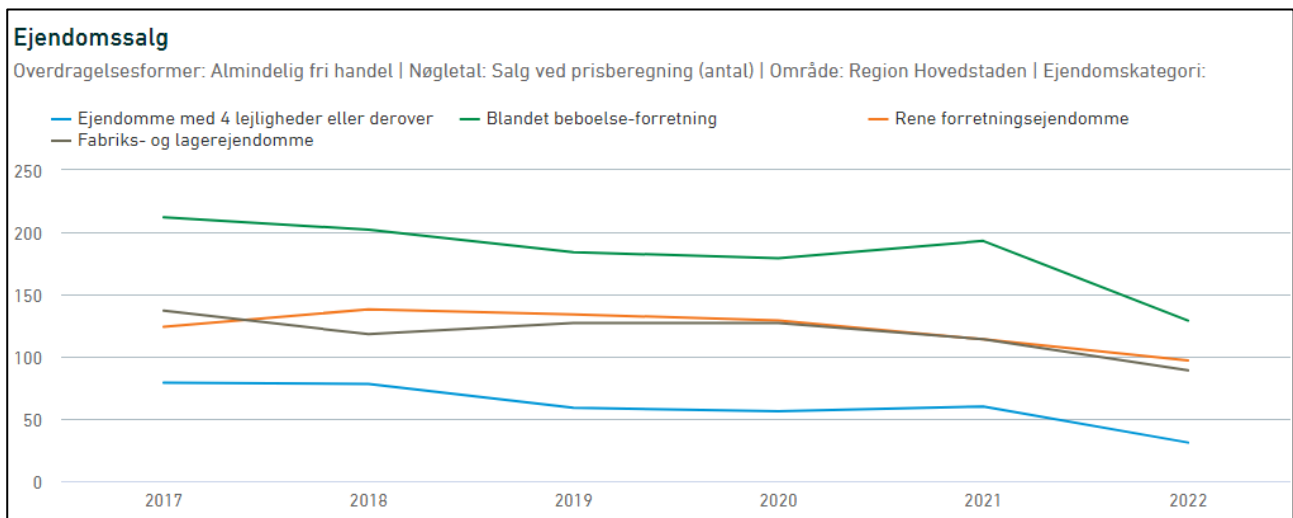
Den store tilflytning af nyere borgere til København over de seneste år har ligeledes afstedkommet en stor boligefterspørgsel. Dette har samtidig medført at lejeniveauerne har været stigende, hvilket skaber en god ramme for optimering af driften med deraf minimal genudlejnings-risiko og stigende lejeindtjening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

¹= Se rapportens pkt. 6.7

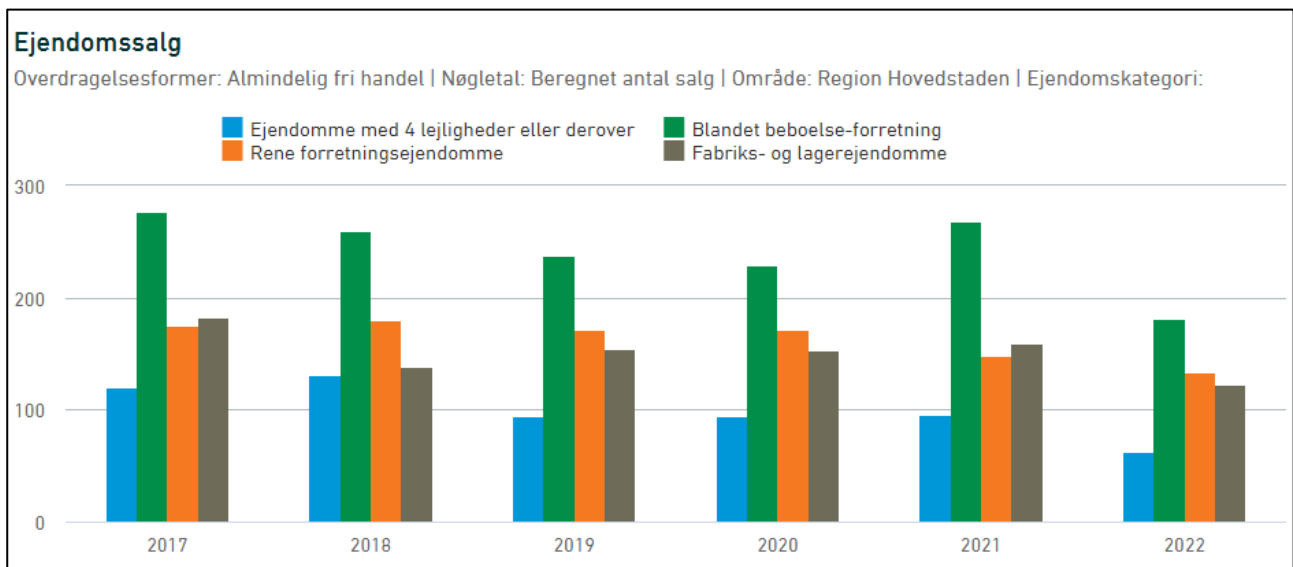
²= Det bemærkes at de 5-års karenperiode (Blackstone-regel) ikke gælder ved salg af andelsbolig-foreningers ejendomme, hvorfor lovindgrebet reelt har gjort disse mere attraktive for investorerne. Der er dog så få af den type handler at man ikke entydigt kan sige, at disse ligefrem kan handles til en 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

6.8 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*

Alle vurderingsansvarlige i STAD VALUAR er enten valuarer (hvilket stadig er fyldestgørende i henhold til lovens krav – bemærk at dette er dog kun på en dispensation), 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. Dette krav er naturligvis overholdt af STAD VALUAR, hvis ikke via handler hvor vi selv har repræsenteret enten køber eller sælger, så via vores strategiske samarbejde med en af Danmarks største erhvervsejendomsmæglere. 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 VALUAR 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 rapports pkt. 7.4 ikke bliver respekteret af enkelte andelsboligforeninger.

6.10 Forbedringsopgørelser

Af Andelsboliglovens § 5 stk.4 fremgår (§5,2 er reglen for andelsboligforeninger, der anvender valuarvurderinger, og 5,3 er reglen for reglen for andelsboligforeninger, der anvender indefrosne valuarvurderinger):

ABL §5 Stk. 4. Til de i stk. 2 anførte og de efter stk. 3 fastholdte værdier kan lægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Loven præciserer imidlertid ikke nærmere, hvad der i denne kontekst er forbedringer, eller hvordan værdien opgøres. Endvidere konflikter ordlyden temmelig skarpt med Lov om Valuarvurderinger §6,2, der præciserer ret tydeligt at som altovervejende princip for valuarvurderinger skal der anvendes en DCF-model.

De manglende retningslinjer herom har sat de fleste vurderingshuse i Storkøbenhavn i noget af et dilemma for hvordan denne opgørelse kan gøres, og holde denne forbedringsværdi i den samme kontekst som netop en valuarvurdering. En konsekvens heraf har været at mange valuarer har frasagt sig at udføre denne opgave.

STAD VALUAR er imidlertid IKKE et af disse vurderingshuse. Tværtimod ligger vi inde med en model for, hvordan værdien af en foretaget renoverings-opgave kan opgøres, der kan tillægges en indefrosset værdi på ejendommen, og hvor den samme kontekst hvori en valuarrapport er udarbejdet, samtidig kan opretholdes.

7. MÆGLERERKLÆRING

7.1 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 udlejnings-ejendomme. Kravene er specificeret ved bekendtgørelse i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 15, ligesom bekendtgørelsen indeholder nærmere regler om vurderingsmåden mv.

Undertegnede Diplomvaluar erklærer at leve 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.

7.2 Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i 1 eksemplar til rekvirenten.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 Underskrift

København den 31-12-2024



Emil Egkilde
Ejendomsmægler MDE,
Diplomvaluar, Valuar, HD(F)



Filip Cutic
Ejendomsmægler MDE,
Vurderingsmægler

8.BILAG

8.1 Sagens dokumenter

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

- Vedtægter	
- Energimærke dateret	30.05.2013
- Forsikringsoversigt, år	2024
- Beboer/lejerliste, år	-
- Tilstandsrapport dateret år	2021
- Vedligeholdelsesplan, udløb år	2033
- Årsrapport, udløb	31.12.2023
- Referat af ord. generalforsamling d.	23.04.2024
-	-
-	-
-	-
-	-

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger samt dokumenter mv.:

- Tingbogsattest dateret	23.07.2024
- BBR-ejermeddelelse dateret	23.07.2024
- Ejendomsdatarapport dateret	23.07.2024
- Forureningsattest dateret	23.07.2024
- Oplysning om vejforhold	23.07.2024
- Offentlig vurdering, år	2020
- Skatter og Afgifter	2024
- 15. alm. Vurdering	
- Oplysninger om handelspriser på referenceejlejligheder , boliga.dk	
- Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk	
- Oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond vdr. §119-120-saldi mv.	

STAD VALUAR – Hovedstadens Valuar

Stad VALUAR er en erhvervsejendomsrådgivningsvirksomhed 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 erhvervsejendomsrådgivningsvirksomheds 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 erhvervsejendomsrådgivere, og har via denne aftale adgang til lokalt kendskab samt referencegrundlag for at kunne udarbejde en vurderingsforretning, praktisk taget overalt i Danmark.

