

DAGSVÆRDI VURDERINGSNOTAT

UDARBEJDET FOR:
Andelsboligforeningen Lyksborg
Falkevej 11, 2400 København NV

SAGSNR. 1060953



VALUARVURDERET TIL: KR. 46.850.000

VED 5,00% AFKAST, SVARENDE TIL 24.001 KR./KVM.

VURDERINGSDATO 31.07.2024

1. RESUME/HOVEDKONKLUSION

Vurderingsrapportens vigtigste nøgletal

EJENDOMMEN

Adresse: **Falkevej 11, 2400 København NV**

Ejendommens type: **Etageejendom til helårsbeboelse, indeholder også erhverv.**

Antal boliger: **23**

Antal kvm. bolig i alt: **1758**

Antal erhvervsenheder: **2**

Antal kvm. erhverv i alt: **194**

Ejendommens energimærke: **D**

Medregnet konsekvens heraf: **1446520** kr.

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

Med karakteren: **5,55**

VÆRDIGRUNDLAG - VALUARVURDERET TIL

Kr.**46.850.000**, svarende til **24.001** kr./kvm. ved **5,00** % afkast (DCF-model).

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

Svarende til et 1.års afkast **0,59** %

Vurderingsdato **31.07.2024**

DE VIGTIGSTE MODELFORUDSÆTNINGER

Anvendt DCF-Model budgetperiode periode: **10** år

Renoveringsudgift **2.500** kr./kvm afsat til modernisering af lejligheder (gange 2 i opgørelse), svarende til årlig udgift til renovering, år 1: **841.000** kr.

Tomgangshusleje anvendt i renoveringsperiode: **4** mdr.

Medregnet fremtidigt ekstraordinært vedligehold (se pkt. 3.6): **1.446.520** kr.

PARAMETRE FOR LEJEINDTÆGT

Bruttoleje år 1: **1.059.036** kr.

Anvendt omkostningsbestemt leje (model), år 1: **1.044.360** kr., svarende til **621** kr./kvm.

Heraf udgør forbedringstillægget **132** kr./kvm

Anvendt erhvervslejeindtægter (samlet), år 1 **14.676** kr., svarende til **76** kr./kvm.

Driftsomkostninger år 1: **798.360** kr., svarende til **409** kr./kvm.

Nettoleje år 1: **260.676** kr., svarende til **134** kr./kvm

Bruttoleje, slutår: **2.981.454** kr.

Anvendt det lejedes værdi, slutår: **2.995.117** kr., svarende til **1.781** kr./kvm.

Anvendt erhvervslejeindtægter (samlet), slutår: **17.539** kr., svarende til **90** kr./kvm.

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

Driftsomkostninger, slutår : **965.981** kr., svarende til **495** kr./kvm.

Nettoleje, slutår: **2.015.473** kr., svarende til **1.033** kr./kvm

2. VURDERINGSTEMA

2.1 Formål/Hovedbeskrivelse af opgave

Vurdering af ejendoms værdi til brug for andelsboligforenings fastsættelse af ejendommens værdi i årsregnskabet (dagsværdi). Nærværende dokument kan **IKKE** anvendes som grundlag for andelsforeningens andelskrone

2.2 Vurderingstema

Nærværende rapport er en værdiansættelse af en andelsboligforenings ejendom, som om der var tale om en valuarvurdering¹, til brug for afslutning af årsregnskab.

¹ =Se rapportens kapitel 6.1 for en nærmere redegørelse herom Bemærk at alle formalia i skitseret i lov om valuarvurderinger er ikke overholdt i denne 'light-udgave' af en valuarrapport, hvorfor notatet **IKKE** kan tolkes som en valuarvurdering, og således kan rapporten ikke anvendes som grundlag til at fastsætte andelsforeningens andelskrone.

2.3 Vurderingsdato

Ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom opgjort efter DCF-metode jf. valuar vurderingsnorm fastsat med vurderingsdato d. **31.07.2024**

Eftersom nærværende dokument er en dagsværdi opgørelse vedrører dette dokumentets gyldighedsperiode alene denne dato.

2.4 Rekvirent

Andelsboligforeningen Lyksborg
V/Bestyrelsen
CVR 33170580

2.5 Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Lyksborg
CVR 33170580
V/Bestyrelsen

2.6 Administrator

WA Administration

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

Falkevej 11
2400 København NV

3.1.2 Ejendommens anvendelse

Etageejendom til helårsbeboelse, indeholder også erhverv.

3.1.3 Offentlig Vurdering, Kr.

Heraf grundværdi, Kr.
Vurderingsår

18.400.000

4.508.200

2020

3.1.4 Tingbogsattest, dateret

Matrikel nr.
Ejerlav
Tinglyst areal, kvm:
Heraf vej. Kvm:

20.08.2024

0014cy

Utterslev, København

1233

0

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

20.08.2024

BBR BFE-nr.

101-6022695

Ejendom opført år

1900

Antal etager

4

Antal indgange/opgange (ikke kælderopgange)

3

Antal boliger

23

Samlet boligareal, kvm.

1.758

Antal erhverv

2

Samlet erhvervsareal, kvm.

194

Samlet bebygget areal, kvm.

483

Samlet bygningsareal, kvm.

1.827

Samlet tagetageareal, kvm.

0

Samlet kælderareal, kvm.

448

Tag, type

Tagpap

Varmekilde

Fjernvarme/blokvarme

3.1.6 Forsikring

Forsikringsselskab
 Policenr.

Købstædernes Forsikring
53859609

3.1.7 SAVE-værdi

Ejendommens bevarings/frednings værdi **4**

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 fået eftermonteret altaner. Disse altaner tilhører andelsforeningen, og er derfor indeholdt i nærværende opgørelse.

3.1.12 Hensættelser til GI

LL 119, kr/kvm. 88	svarende til årligt kr.	171.776
LL 120, kr/kvm. 81	svarende til årligt kr.	158.112
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 **14.12.2020**
 Opnået karakteren **D**

Konsekvens heraf, udgift som indregnes i rapport, kr. **1.446.520**

Beløbet er anslået og opstår som **860** kr/Kvm * **1.682** kvm bolig samt evt.erhverv.

Se forklaring herfor i rapportens pkt. 6.3.2

3.2 Besigtigelsen

Ejendommen blev besigtiget den **16.08.2024**

Til stede var som repræsentanter fra andelsboligforeningen: **Kirsten Skov**

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

Ejendommen kan som type karakteriseres som:

Etageejendom til helårsbeboelse, indeholder også erhverv.

Ved besigtigelsen blev ejendommens 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:

Falkevej 11, 3. th

3.4 Beskrivelse af ejendommen

Andelsboligforening stiftet år 1981 boende i hjørneejendom, beliggende i København NV, opført år 1900, med mursten facade samt tagpap tag. Ejendommen er i 4 etager (eksl. kælder og loftsetage), og består af i alt 23 boliger i størrelsen 43-97 kvm., alle med eget køkken og bad.

Der er etableret altaner på ejendommen altaner på ejendommen.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Falkevej i København NV ligger i et levende og mangfoldigt område, hvor man virkelig mærker byens puls. Her er en skøn blanding af gamle, charmerende bygninger og moderne lejlighedskomplekser.

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	2009		6	25%
Tag	-			
Tagterrasse	-	Ejendom har ingen tagterrasse.		
Vinduer				
Forside	-	Termovinduer	5	20%
Bagside	-	Termovinduer		
Øvrigt	-			
Vandinstallationer			Karakter 1-10	Vægt, %
Faldstammer	-		5	15%
Stigstreng (varme til radiatorer)	-			
Køkkenfaldstammer	-			
Vandrør	-			
Facade				
Forside	2009		6	10%
Bagside	-			
Efterisolering, gavl	-			
Branddør, hoved/bagdør	-			
Faciliteter			Karakter 1-10	Vægt, %
Altaner, opr.	-		7	10%
Altaner, forside, eftermont.	-			
Altaner, bagside, eftermont.	2018			
Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	-	Ikke relevant		
Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	-	Ikke relevant		
Trappe mv.				
Fortrapper	-		5	5%
Bagtrapper	-			
BD-døre, lejlighed	-			
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	1996			
Egne vand/varmemålere	-			
El samt øvrige installationer mv.			Karakter 1-10	Vægt, %
Dørtlf.	-		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:	5,55

Overordnet karakter (skala 1-10)

Væsentligt under middel stand	Under middel stand	Middel stand	Over middel stand	Væsentligt over middel stand
-	-	5,55	-	-

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) 8,0	Over middel stand	40	-
7,00	Over middel stand	45	-
(højest) 6,0	Middel stand	50	-
5,00	Middel stand	55	107.360
4,00	Middel stand	60	-
(højest) 3,0	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	-
5,55	jf. tabel, forrige side	Medregnet:	107.360

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	1.446.520
2024	-	0
2025	Udskifte vinduer og isolere gavl (Får muligvis tilbud) (Ikke indregnet)	0
2026	-	0
2027	-	0
2028	-	0
2029	-	0
2030	-	0
2031	-	0
2032	-	0
2033	-	0
I alt, større fremtidigt vedligehold		1.446.520

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:

År	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 dette jf. DCF-model	Nutidsværdi af
2024	329.888	-107.360	1.446.520	-1.223.992	-1.223.992	158.112	150.583
2025	336.486	-109.507	0	0	-997.013	161.274	146.280
2026	343.215	-111.697	0	0	-765.495	164.500	142.101
2027	350.080	-113.931	0	0	-529.347	167.790	138.041
2028	357.081	-116.210	0	0	-288.475	138.263	108.333
2029	364.223	-118.534	0	0	-42.786	20.507	15.303
2030	371.507	-120.905	0	0	207.816	0	0
2031	378.938	-123.323	0	0	463.431	0	0
2032	386.516	-125.789	0	0	724.158	0	0
2033	394.247	-128.305	0	0	990.100	0	0
Indeholdt i DCF-model:				-1.223.992		810.446	700.641

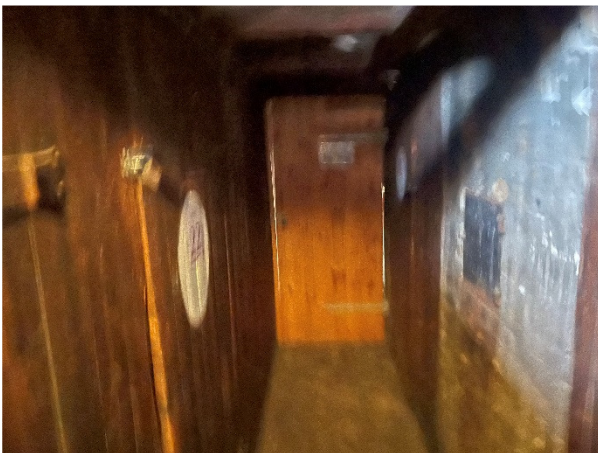
¹=Løbende vedligehold jf. pkt.3.5 er tillagt inflationstakst. Tallet i det første år opstår som 1.952 kvm bolig+erhverv * 55 kr/kvm.

²= Se tab på forrige side

³= Når forventet udgift overstiger løbende udbetaling til GI + indestående allerede betaling og fratrukket 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.

3.8 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	22	1.682	Butikker	2	194
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	76	Garager mv.	-	-
Evt. selvst.ejerlejl, ikke del af AB	-	-	Medregnet eget brug (i dag ingen indtægt)	-	-
Antal boliger i alt	23	1.758	Erhverv i alt	2	194

4.2.2 Grafisk illustration af ovenstående arealfordeling



4.2.3 Udregnet omkostningsbestemt leje

AREALOPGØRELSE AF EJENDOM, OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE				
Antal boliger, omk.leje	22	Antal kvm.bolig, omk.leje:	1.682	
Antal boliger, ikke omk.leje	-	Boligareal, ikke omk.leje	-	
Antal erhvervslejl.	2	Antal kvm.erhverv	194	
Antal lejligheder i alt	25	Antal kvm i alt:	1.952	
		Boligprocent, omk.leje:	90,06%	
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG				
Skatter og afgifter				
Grundskyld	153.279 kr.			
Dækningsafgift	- kr.	Energi mv.		
Kommunalt renhold af fortov	- kr.	El	37.162 kr.	
Rottebekæmpelse	- kr.	Varmeregnskab	- kr.	Renholdelse mv.
Renovation	67.414 kr.	Vandvorbrug	- kr.	Vicevært
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.	Øvrigt energiforbrug	- kr.	83.052 kr.
I alt	220.693 kr.	Udgifter til energi i alt	37.162 kr.	Rengøringservice
				- kr.
				Vinduespuddning
				- kr.
				Graffittirens
				- kr.
				Glatførebekæmpelse
				- kr.
				Trappevask
				- kr.
				Snerydning
				15.251 kr.
				Øvrig renhold
				- kr.
Forsikring og abonnemeter		Øvrige udgifter		Renholdelse mv. i alt
Forsikring	53.575 kr.	Administration	58.739 kr.	98.303 kr.
Serviceabonnement, elevator	- kr.	Gårdlaug	- kr.	
Øvrigt	- kr.	Diverse	- kr.	
Forsikringer /abo. I alt	53.575 kr.	Øvrige udgifter i alt	58.739 kr.	
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG				
Afkast/henlægg/renov.	Afkast/tillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg	Forbedringer
				Ydelsestillæg
Afkast jf. LL §25,1 ell. LL §25,2	54.656 kr.	<u>Altaner</u>		<u>Vinduer</u>
Henlæggelser til fornyelser jf. LL	29.280 kr.	Altaner, forside, eftermont.	- kr.	Forside, termo
LL § 119	171.776 kr.	Altaner, bagside, eftermont.	171.250 kr.	Forside, enkelte/koblede
LL § 120	158.112 kr.	Altaner, øvrigt, eftermont.	- kr.	Bagside, termo
Afkast/henlægg/renoveringe	413.824 kr.	<u>Tag, trapperum m.v.</u>		Forside, enkelte/koblede
		Tagterrasse	- kr.	- kr.
Installationstillæg	Ydelsestillæg	Tagpap-tag	84.338 kr.	<u>Branddøre</u>
Varmeanlæg	48.097 kr.	Tegtag	- kr.	Branddør, lejlighedsdør
Køleskabe	8.280 kr.	Skifer-tag	- kr.	Branddør, hovedindgang
Komfur	11.040 kr.	Eternit-tag	- kr.	Branddør, bagtrappedør
Porttilf. med mikrofon	3.000 kr.	Dørtlf.	- kr.	<u>Øvrigt</u>
Antenneanlæg	1.541 kr.	Eftermont.elevator	- kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. forb)
Elevator (oprindelig)	- kr.	Sprinkleranlæg	- kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)
		Postkasseanlæg	2.163 kr.	Udbyggede karnapper el.lign.
				Egne vandmålere
				- kr.
				Egne varmemålere
				- kr.
Installationstillæg i alt	71.958 kr.	Forbedringstillæg i alt (2 kolonner)		257.750 kr.
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET				
Skatter og Afgifter	220.693 kr.	Alle udgifter samlet	1.212.004 kr.	
Forsikringer /abonnemeter	53.575 kr.	Boligprocent	90,06 %	
Renholdelse mv.	98.303 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	1.091.549 kr.	
Energi mv.	37.162 kr.			
Øvrige udgifter	58.739 kr.			
Afkast/henlæggelser	413.824 kr.	Omk.leje eksl.forbedringer kr	954.254 kr.	
Installationer	71.958 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.k	132,04 kr.	
Forbedringstillæg	257.750 kr.			
Alle udgifter samlet	1.212.004 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	620,90 kr.	

4.3. Den frie lejlighed¹

Den frie lejlighed er medtaget i nærværende rapport. Der er anvendt en lejlighed på 76 kvm. som grundlag for beregningen, der fremgår herunder:

Adresse	Kvm.	Antal vær.	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm.
Svanevej 15, 1. tv	52,00	2	25.01.2024	2.595.000	49.904
Ørnevej 17, 1. tv	52,00	2	02.05.2024	2.500.000	48.077
Vibevej 47, st. 1	53,00	2	12.03.2024	2.600.000	49.057
Nattergalevej 38, 2. th	67,00	2	20.11.2023	2.890.000	43.134
				Gns.kr/kvm:	47.254
				75% af gns.kvm:	35.441
				75% af gns.kvm:	76
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	2.700.000

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.

4.4.2 Potentialer indretning af taget mv.

Der skønnes ikke at være muligt at etablere selvstændige tagboliger i det eksisterende loftsareal (pga. loftshøjde, adgang til flugtveje, adgang til lofts-/kælderrum mv.), men det antages dog at være muligt at en del af loftsarealet kan frasælges som supplerende værelser, til lejlighederne umiddelbart tilstødende loftsrummet. Dette forhold indregnet i værdiansættelsen med en skønnet andel af loftsarealet ganget med 10% af kvadratmeterprisen på bedst sammenlignelige boliger i nærområdet, jf. rapportens pkt. 4.3, som følger:

Bebygget areal, kvm.	Anslået andel af areal der kan anvendes,%	Medregnet areal. Kvm.	Anvendt kvm.pris kr/kvm.	Medregnet værdi af potentiale,kr.
483	15 %	72	4.725	342.359
Afrundet:				350.000

Det bemærkes til denne antagelse, at der er ikke forespurgt om en byggetilladelse, eller undersøgt om byggetekniske forhold, herunder bebyggelsesprocent, muliggør dette forhold.

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	46.826.610 kr.	Afrundet til	46.850.000 kr.
Ved afkastværdi v.1.års leje:	0,59 %	Svarende til	24.001 kr./kvm.
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	5,00 %		
INDTÆGTSGRUNDLAG			
Bolig¹			I alt, årligt
Omk. bestemt leje	1.682 kvm.	620,90 kr./kvm.	1.044.360 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.
Erhverv			
Kontorer, butikker mv.	194 kvm.	75,65 kr./kvm.	14.676 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)			- 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)			1.059.036 kr.
DRIFTSUDGIFTER I ALT (jf.årsrapport samt normtal for omk. bestemt leje)			
Skatter og afgifter:			220.693 kr.
Forsikringer:			53.575 kr.
Renholdelse mv.:			98.303 kr.
Administration:			58.739 kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			37.162 kr.
Øvrigt (gårdlaug mv.):			- kr.
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:			329.888 kr.
Driftsudgifter i alt			798.360 kr.
LEJEINDTLÆGTER FRATRUKKET DRIFTSUDGIFTER			
Nettoleje			260.676 kr.
VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADRAG	Afkast ved 1.års leje	Afkast ved DCF (inkl.inflation):	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	0,59%	5,00%	44.522.489 kr.
EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADRAG			
Potentiale for evt.frasalg af loftsareal, grundstykke mv.			350.000 kr.
Tillæg for værdi af fri bolig:	76 kvm.	35.441 kr./kvm.	2.700.000 kr.
Nutidsværdi af evt. negativ §120 saldo			700.641 kr.
Evt. tillæg for ekstraordinære indbetalinger			- kr.
Evt. fradrag for energimærke			-1.446.520 kr.
VURDERINGSSUM SAMLET, EFTER TILLÆG/FRADRAG			
(ikke afrundet)			VURDERINGSSUM: 46.826.610 kr.
Svarende til kr/kvm			
(ikke afrundet)			24.001 kr/kvm.
Ombygningsudgift			
De flg. poster er IKKE indholdt i første års brutto-netto opgørelse, da 1. års afkast ikke indeholder ombygning af lejligheder:			
Tomgangsleje ved ombygning			
Fradrag i omk.leje ved ombygning	168 kvm.	620,90 kr./kvm., i 6 md	-52.218 kr.

4.6 DCF-model

Ejendommens værdiansættelse opgjort på DCF metode, med alle indtægter og udgifter, over en budgetperiode på **10** år.

Bruttoleje	Ar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Terminalår
Lejeindtægt, OMK Leje		1.044.360	958.723	760.587	664.970	565.225	461.223	352.836	239.928	122.363	0	0
Tomgang ved ombygning til lejedes værdi		-26.109	-26.631	-27.164	-27.707	-28.261	-28.826	-29.403	-29.991	-30.591	-31.203	0
Lejeindtægt, det lejedes Værdi		250.618	511.261	782.229	1.063.831	1.356.385	1.660.215	1.975.656	2.303.050	2.642.750	2.995.117	3.055.019
Lejeindtægt, klubværelser mv.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgangsleje, bolig (ikke ombygning)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Markedsleje (bolig)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Kontorer, butikker mv.		14.676	14.970	15.269	15.574	15.886	16.203	16.528	16.858	17.195	17.539	17.890
Lejeindtægt, kælder, industrilokaler mv.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Medregtet eget brug (i dag ingen indtægt)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garager mv.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carporte/p-pladser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige løbende indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mobilmaster		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrigt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgangsleje, erhverv		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Løbende indtægter (negativ \$120 saldo)		158.112	161.274	164.500	167.790	138.263	20.507	0	0	0	0	0
Bruttoleje		1.441.657	1.619.596	1.695.420	1.884.458	2.047.497	2.129.323	2.315.616	2.529.846	2.751.718	2.981.454	3.072.909
Driftsudgifter	Ar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Terminalår
Skatter og Afgifter		220.693	226.210	231.866	237.662	243.604	249.694	255.936	262.335	268.893	275.615	281.128
Forsikringer		53.575	54.647	55.739	56.854	57.991	59.151	60.334	61.541	62.772	64.027	65.308
Renholdelse mv.		98.303	100.269	102.274	104.320	106.406	108.534	110.705	112.919	115.178	117.481	119.831
Administration		58.739	59.914	61.112	62.334	63.581	64.853	66.150	67.473	68.822	70.199	71.603
Energi (el/forbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):		37.162	37.905	38.663	39.437	40.225	41.030	41.850	42.687	43.541	44.412	45.300
Øvrigt (gårdlaug mv.)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:		329.888	336.486	343.215	350.080	357.081	364.223	371.507	378.938	386.516	394.247	402.132
Ekstraord.større vedligehold.		1.223.992	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift > Det lejedes værdi lejl.		841.000	857.820	874.976	892.476	910.325	928.532	947.103	966.045	985.366	1.005.073	0
Udgifter ialt		2.863.352	1.673.251	1.707.847	1.743.163	1.779.215	1.816.017	1.853.586	1.891.937	1.931.087	1.971.054	985.300
DCF-metode	Ar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Terminalår
Netto Pengestrøm		-1.421.695	-53.655	-12.426	141.295	268.283	313.306	462.031	637.909	820.631	1.010.400	2.087.609
Nutidsværdi af pengestrøm		-1.353.995	-48.666	-10.734	116.244	210.207	233.794	328.357	431.762	528.986	620.298	
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret		1.056.251										
Nutidsværdi terminalværdi		42.720.360										69.586.964
Markedsværdi DCF (eksl.fri bolig samt tillæg)		43.776.610										
Tillæg evt. værdi af den frie bolig		2.700.000						10,00%		10		års lineær konvertering
Evt. frasalg af loftsareal/grundstykke mv.		350.000						2.500				kr/kvm.
Evt. ekstra enkeltstående indtægter/udgifter		0						Forrentningskrav :	3,00%	Hertil inflations-takst:	2,00%	Samlet afkast: 5,00%
Evt. Fradrag for energimærke er indeholdt i ekstraord.større vedligehold		0										
Markedsværdi DCF inkl.den frie bolig samt tillæg:		46.826.610										
Samlet DCF/diskonteringsrente: 5,00% Der er medregnet lejetomgang i 3 mdr, fsa.de kvm., hvor ombygningen sker.												
Pengestrømsopgørelse	Ar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Terminalår
Indtægter i alt		1.441.657	1.619.596	1.695.420	1.884.458	2.047.497	2.129.323	2.315.616	2.529.846	2.751.718	2.981.454	3.072.909
Udgifter i alt		2.863.352	1.673.251	1.707.847	1.743.163	1.779.215	1.816.017	1.853.586	1.891.937	1.931.087	1.971.054	985.300
Driftsresultat / cash flow		-1.421.695	-53.655	-12.426	141.295	268.283	313.306	462.031	637.909	820.631	1.010.400	2.087.609
Cash flow akkumuleret		-1.421.695	-1.475.349	-1.487.776	-1.346.480	-1.078.198	-764.892	-302.861	335.047	1.155.678	2.166.078	4.253.687
Gns.cash flow i perioden		425.369	425.369	425.369	425.369	425.369	425.369	425.369	425.369	425.369	425.369	425.369

5.FØLSOMHED OG PERSPEKTIVERING

5.1 Referenceejendomme

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Fælledvej 22B, 2200 Kbh N	01.09.2023	36.750.000	1872	1.210	256	25.068
Prinsesse Charlottes Gade 37, 2200 Kbh N	01.05.2023	25.700.000	1900	944	182	22.824
Frederikssundsvej 23, 2400 Kbh NV	27.04.2021	45.700.000	1938	1.388	367	26.040
Nørrebrogade 247, 2200 Kbh N	16.04.2021	50.800.000	1896	1.548	456	25.349

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.
0,34%	80.003.482	40.985
0,49%	55.997.175	28.687
0,54%	50.983.756	26.119
0,59%	46.826.610	23.989
0,64%	43.323.624	22.194
0,69%	40.331.655	20.662
0,84%	33.504.396	17.164

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	værdi af ejd., kr	kr./kvm.
7,50%	1.138.464	60.392.556	30.939
5,00%	1.111.988	55.870.574	28.622
2,50%	1.085.512	51.348.592	26.306
100,00%	1.059.036	46.826.610	23.989
-2,50%	1.032.560	42.304.628	21.672
-5,00%	1.006.084	37.782.646	19.356
-7,50%	979.609	33.260.665	17.039

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.
4,50%	57.965.538	29.695
4,75%	51.878.304	26.577
4,90%	48.740.199	24.969
5,00%	46.826.610	23.989
5,10%	45.039.647	23.074
5,25%	42.570.988	21.809
5,50%	38.940.402	19.949

DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	værdi af ejd., kr	kr./kvm.
+7,50%	1.549.782	52.743.778	27.020
+5,00%	1.513.740	50.771.389	26.010
+2,50%	1.477.699	48.798.999	24.999
100,00%	1.441.657	46.826.610	23.989
-2,50%	1.405.616	42.379.745	21.711
-5,00%	1.369.574	40.479.265	20.737
-7,50%	1.333.533	38.578.784	19.764

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	46.826.610	44.280.225	41.990.247	38.225.238
svarer til, kr./kvm.	23.989	22.685	21.511	19.583

6. UDDYBENDE FORMALIA SAMT VURDERINGS-GRUNDLAG

6.1 Uddybning af vurderingstema

Nærværende rapport er et dagsværdi notat, dvs. en forenklet udgave af en valuarvurdering af en andelsboligforenings ejendom. Med dette forstås at fastsætte en værdi på ejendommen, som den ville kunne sælges for, som udlejningsejendom. Rapporten er udarbejdet i henhold til, og under iagttagelse af Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved Valuar af d.28.06.2018.

Indeholdt i dette tema er forudsætningen om, at alle boliger, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, over vurderingens budgetperiode kan konverteres til gennemgribende reoverede 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.

Bemærk at ikke alle formalia i skitseret i lov om valuarvurderinger er overholdt i denne 'light-udgave' af en valuarrapport. Det betyder at selvom dagsværdi notatet er udarbejdet og udregnet på samme vis som en valuarrapport, kan notatet ikke tolkes som en valuarvurdering, og således kan rapporten ikke anvendes som grundlag til at fastsætte andelsforeningens andelskrone.

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

6.2 Grundforudsætninger

Nærværende dagsværdi notat 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). Denen 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). Dcs. 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 10 -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 3,00% 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 2.500 kr./kvm afsat til modernisering af lejligheder (gange 2 i opgørelse), svarende til årlig udgift til renovering, år 1: 841.000 kr.

Der anvendes en tomgangshusleje i renoveringsperioden på: 4 mdr. Dog kun på den andel af boligerne, der antages ombygget.

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.

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.

Nærværende rapport er imidlertid et dagsværdi notat, og ikke en valuarrapport, og formålet med denne at udregne en værdi til brug for andelsboligforeningens årsregnskab, hvorfor visse elementer fra formalia omkring hvad en valuarrapport skal indeholde, er udeladt fra denne rapport. Konsekvensen heraf af, at ejendommens værdi er udregnet som om at der var tale om en valuarrapport, til brug for at kunne fastsætte andelsforeningens andelskrone, men rapporten kan imidlertid alene anvendes til at afslutte andelsboligforeningens årsregnskab og således **IKKE** som et grundlag for andelskronen.

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.

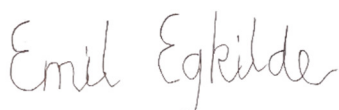
7.4 Copyright

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 20-08-2024



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	14.12.2020
- Forsikringsoversigt, år	2020
- Beboer/lejerliste, år	-
- Tilstandsrapport dateret år	-
- Vedligeholdelsesplan, udløb år	2029
- Årsrapport, udløb	31.07.2023
- Referat af ord. generalforsamling d.	21.11.2023
- Referat af eks. Ord. Generalforsamling d.	21.02.2024
-	-
-	-
-	-

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger samt dokumenter mv.:

- Tingbogsattest dateret	20.08.2024
- BBR-ejermeddelelse dateret	20.08.2024
- Ejendomsdatarapport dateret	20.08.2024
- Forureningsattest dateret	20.08.2024
- Oplysning om vejforhold	20.08.2024
- 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.

