

VALUAR VURDERINGSRAPPORT

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

SAGSNR 1020194



ANDELSBOLIGFORENINGEN

Andelsb For Godthåbsvej 64a-D

EJENDOMMEN BELIGGENDE

Godthåbsvej 64A-D, 2000 Frederiksberg

VALUARVURDERET TIL

Kr. 64.100.000 ved 5,00% afkast (DCF-model), svarende til 27.393 kr./kvm.

RAPPORTENS OPBYGNING

KAPITEL 1

RESUME/HOVEDKONKLUSION

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

KAPITEL 2

FORMALIA

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

KAPITEL 3

EJENDOMMEN

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

KAPITEL 4

VÆRDIANSÆTTELSE

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

KAPITEL 5

VURDERINGSGRUNDLAG MV.

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

KAPITEL 6

MÆGLERERKLÆRING

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

KAPITEL 7

BILAG

Supplerende illustrationer af udvikling i ejendommens værdi, herunder i DCF-modellen, samt en uddybning af hvad de anvendte værdier for lejeindtægten ville betyde for de enkelte lejligheder.

KAPITEL 1 RESUME/HOVEDKONKLUSION

1.1 Vurderingsrapportens vigtigste nøgletal

Vurdering		Lejeindtægt opgørelse (år 1)	
Ejendom er valuarvurderet til	64.100.000 kr.	Omk.bestemt leje, år 1	740,58 kr/kvm.
Svarende til	27.393 kr/kvm	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1	252,57 kr/kvm.
Offentlig vurdering	40.500.000 kr.	Det lejedes værdi, år 1	1.430,00 kr/kvm.
Værdi af 'den frie lejlighed'	3.200.000 kr.	Markedsleje, bolig, år 1	- kr/kvm.
		Markedsleje, erhverv, år 1	826,52 kr/kvm.
		Øvrige indtægter, år 1	60.000,00 kr.
Afkast		Lejeindtægt opgørelse (slutår)	
Ved (DCF) afkastrente*	5,00% %	Omk.bestemt leje, år 15	977,18 kr/kvm.
Svarende til 1.års afkastrente	1,31% %	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 15	293,23 kr/kvm.
Modelforudsætninger for renovering af lejemål (BRL5,2)		Det lejedes værdi, år 15	1886,85 kr/kvm.
Antal boliger med omk.bestemt leje, år 1	28 boliger	Markedsleje, bolig, år 15	- kr/kvm.
Areal, boliger med omk.bestemt leje, år 1	2.149 kvm.	Markedsleje, erhverv, år 15	1.090,58 kr/kvm.
Årligt areal til modernisering	138 kvm.	Øvrige indtægter, år 15	79.168,73 kr.
Årslejeindtægt på renov.lejlighed	106.101 kr.	Brutto-Netto (år 1)	
Fradrag ved tomgangsleje	25.624 kr.	Bruttoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	1.755.317 kr.
DCF-Modelforudsætninger		Driftsomkostninger, år 1	954.675 kr.
DCF-Budgetperiode	15 år	Nettoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	800.641 kr.
Årlig moderniseringsfrekvens for omk.lejl.	6,67% %	Brutto-Netto (slutår)	
Anvendt udgift til modernisering***	2.271 kr/kvm	Bruttoleje, år 15	4.170.769 kr.
Årlig udgift til renovering, år 1	628.613 kr.	Driftsomkostninger, år 15****	1.962.774 kr.
Der indregnes 3 mdr tomgangsleje ved renovering af boligerne.		Nettoleje, år 15	2.207.996 kr.

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

** =lineært over budgetperiode

*** = gange 2 i opgørelse

**** = Drift er inkl. modernisering.

1.2 Referenceejendomme

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

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Bag Søndermarken 1B, 2000 Frb	19.01.2021	127.200.000	1940	4.550	0	27.956
Sagasvej 6, 1861 Frb C	26.02.2021	28.050.000	1890	1.005	0	27.910
Hollændervej 13, 1855 Frb C	02.05.2022	32.100.000	1897	1.011	0	31.751
Grundtvigs Sidevej 2, 1865 Frederiksberg C	01.08.2022	31.500.000	1887	964	232	26.338

(Kilde: e-nettet.dk)

KAPITEL 2 FORMALIA

2.1 Formål/Hovedbeskrivelse af opgave

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

2.2 Vurderingstema

Nærværende rapport er en valuarvurdering af en andelsbolig-foreningsejendom, det vil sige at fastsætte en værdi på ejendommen, som den ville kunne sælges for, som udlejningsejendom. Rapporten er endvidere udarbejdet i henhold til, og under iagttagelse af Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsbolig-foreninger ved Valuar af d.28.06.2018.

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

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

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

2.3 Vurderingsdato

Ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom opgjort efter DCF-metode jf. valuar vurderingsnorm fastsat med vurderingsdato d. **31.12.2022**.

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

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

2.4 Rekvirent

Andelsb For Godthåbsvej 64a-D
V/Bestyrelsen
CVR 48641318

2.5 Adkomsthaver

Andelsb For Godthåbsvej 64a-D
V/Bestyrelsen
CVR 48641318

2.6 Vurderingsansvarlig

Vurderingschef, Ejendomsmægler MDE, Diplomvaluar, Valuar, HD(F)
Emil Ellekilde
STAD Valuar
Østerfælled Torv 10
2100 København Ø
CVR 41270929

2.7 Forudsætninger

Nærværende rapport er udarbejdet ud fra flg. forudsætninger:

Ejendommen forudsættes fuldt udlejet, og handlet kontant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der påhviler ikke ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.

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

2.8 Særlige forudsætninger

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

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

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

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

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

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

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

Uanset den medregnede udgift til både renovering af lejligheder samt forbedring af energimærke, indregnes også større renoveringsopgaver som må antages at ske i ejendommens DCF-budgetperiode. Dette vil alt andet lige påvirke ejendommens værdi negativt. Men i forlængelse af dette, anvendes også muligheden af at der kan tillægges en værdi til DCF-budgetperioden, for en kommende indbetaling til renovering af ejendommens drift (hvilket påvirker ejendommens værdi positivt), hvis andelsforeningen kan dokumentere eller sandsynliggøre at en sådan betaling er undervejs.

Dette vil sige at selvom indbetalingen måske først sker om et år, regnes den med som en sælgers forpligtelse, selv om ejendommen forudsættes handlet 'i dag'.

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

KAPITEL 3 EJENDOMMEN

3.1 Ejendommens stamdata

3.1.1 Adresse

Godthåbsvej 64A-D, 2000 Frederiksberg

3.1.2 Anvendelse

Etageejendom til helårsbeboelse med delvist erhverv.

3.1.3 Offentlig vurdering

Vurderingsår	2020
Offentlig vurdering, kr.	40.500.000
Heraf grundværdi, kr.	7.736.500

3.1.4 Tingbogsattest

Tingbogsattest dateret	02.01.2023
Matrikel nr.	0012dx
Ejerlav	Frederiksberg
Tinglyst areal, kvm.	1.603
Heraf vej, kvm,	431

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

3.1.5 Vigtigste oplysninger fra BBR

BBR-nr	147-48904
Ejendom opført år	1870
Antal etager	3
Antal boliger	28
Antal erhverv	2
Antal indgange/opgange	4
Bebygget areal. Kvm.	538
Samlet bygningsareal, kvm.	1.614
Samlet tagetageareal, kvm	525
Samlet kælderareal, kvm	538
Samlet boligareal, kvm.	2.149
Samlet erhvervsareal kvm.	191
Bolig bebyggelsesprocent	134%
Tag, type	Tegl
Varmekilde	Fjernvarme/blokvarme

3.1.6 Save-værdi

Ejendommens bevarings/frednings karakter

5

3.1.7 Altaner

Individuelle altaner. Ejendommen har fået eftermonteret altaner, men disse er individuelle forbedringer, og er ikke indeholdt i nærværende opgørelse.

3.1.8 Forsikringsselskab

Forsikringsselskab	Alm. Brand
Police nr	036 473 460

3.1.9 Energimærke

Datering for energimærke:	07.02.2017
Karakter, energimærke:	C
Konsekvens heraf,	-

Se forklaring for konsekvens i rapportens pkt. 2.9

3.1.10 Hensættelser/indbetaling til GI

BRL §18 , kr./kvm.	88	svarende til	205.920	kr.
BRL§18B, kr./kvm.	81	svarende til	189.540	kr.
BRL §18 Saldo, medregnet primo, kr.	0			
BRL §18B Saldo, medregnet primo, kr.	0			

3.1.11 Vejforhold

I henhold til ejendomsdatarapport, med adgang til offentlig vej.

3.1.12 Kommune, amt og kommunestatus, samt lokalplan

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

3.1.13 Forurening

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

3.2 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 20.12.2022.

Til stede ved besigtigelsen var Joanna Pharmchai-Nielsen som repræsentant for foreningen, og Filip Cutic fra STAD Erhverv.

Ejendommen er en Etageejendom til helårsbeboelse med delvist erhverv.

Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, tag, fællesarealer, skure, mv. besigtiget, foruden de i pkt 3.3 nævnte boliger.

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

3.3 Besigtigede boliger

Der blev ved besigtigelsen fremvist de flg. boliger:

Adresse	Godthåbsvej 64A, 3. th	Adresse	Godthåbsvej 64B, 3.
Vær	4	Vær	4
Antal kvm.	84	Antal kvm.	122
Termovinduer	Ja	Termovinduer	Ja
Altan Ja/nej	Nej	Altan Ja/nej	Ja
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.	Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.
Nemt at genudleje ja/nej	Ja	Nemt at genudleje ja/nej	Ja

3.4 Beskrivelse af ejendom

AB Godthåbsvej 64 A-D stiftet år 1974 beliggende i hjørneejendom bygget år 1870, bestående af 28 lejligheder fordelt over 2 opgange i størrelsesorden 64 til 130 alle med eget køkken og bad. Endvidere indeholder foreningen 2 erhvervsenheder som benyttes til Detail og er fuldt udlejet.

Ejendommens facade mod gaden er lavet med gule mursten og mod gården med grå mursten. I 2017 fik 15 af foreningens lejligheder opsat altaner mod gården. Foran ejendommen findes fortov samt parkeringspladser, bag ejendommen findes mindre aflukket gård der deles med den ene tilstødende ejendom og med plads cykel parkering.

Ejendommens loft rummer fælles opbevaringsareal. Kælderen anvendes til vaskerum samt private opbevaringsrum til foreningsbeboere, endvidere er der cykelparkering og fyrrum med kedel fra 1996.

Ejendommen ligger centralt placeret i hjertet af Frederiksberg, i gå afstand til bl.a Frederiksberg Centeret og tæt på hvor den nye metrolinje får stop. I nærområde findes også rekreative arealer, specialbutikker samt gode indkøbsmuligheder.

3.5 Ejendommens generelle stand

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

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

3.6 Ejendommens foretagne forbedringer

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

Bygningsdel	Etableret eller renoveret år	Bygningsdel	Etableret eller renoveret år
Ejendom opført	1870	Faldstammer	2022
Tag	2009	Stigstreng	-
Tagpap-tag	-	Højt vandlukke	-
Altaner, ikke oprindelige	2017	Dræn	-
Tagterrasse	-	Forbedret varmeanlæg	-
Vinduer, mod gade	2009	Forbedret el	2009
Vinduer, mod gård	-	Fælles vaskekælder (forb.)	-
Vinduer, øvrigt	2009	Nyt gårdmiljø	-
Facade renoveret	-	Centralsug-anlæg i gård	-
Bagside renoveret	-	Efterisolering/gavlisolering	-
Dørtlif.anlæg	-	Efterisolering/loft	-
Fortrætter renoveret	2016	Efterisolering/kælder	-
Bagtrætter renoveret	-	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	-
Eftermonteret elevator	-	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	-
Nye brand-døre, hoveddøre	2022	Nye brand-døre, lejligheder	-

Nye tagvinduer - 2022

Nye kælderdøre i gården - 2022

3.7 Kommende forbedringer/vedligeholdelsesomkostninger

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

En udlejnings boliginvesteringsejendom er imidlertid, som langt overvejende hovedregel, underlagt en obligatorisk indbetaling til Grundejernes Investeringsfond (GI), til at sikre at der i fremtiden vil være beløb indsat på GI er ejendommens opsøbe – som udlejningsejendom - til fremtidigt vedligehold. Penge indbetalt til GI er således ikke en driftsomkostning i traditionel forstand, men en 'tvungen opsøbe', 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 opsøbe/vedligeholdsbudget, hvis den var en udlejningsejendom, ville anslået se ud som følger:

År	Ekstraordinær Opgave/vedligehold/renovering	Ekstraordinær Udgift
2022	-	-
2023	-	-
2024	-	-
2025	-	-
2026	-	-
2027	-	-
2028	-	-
2029	-	-
2030	-	-
2031	-	-
2032	-	-
2033	-	-
2034	-	-
2035	-	-
2036	-	-
I alt		0

År	Ekstraordinær Udgift	Indbetalt GI, LL §119+120	*Løbende vedligehold anslået	**Ekstraordinær nødvendig indbetaling	Driftskonto	LL §119+120
2022	-	395.460	120.000	-	275.460	275.460
2023	-	395.460	122.400	-	548.520	548.520
2024	-	395.460	124.848	-	819.132	819.132
2025	-	395.460	127.345	-	1.087.247	1.087.247
2026	-	395.460	129.892	-	1.352.815	1.352.815
2027	-	395.460	132.490	-	1.615.785	1.615.785
2028	-	395.460	135.139	-	1.876.106	1.876.106
2029	-	395.460	137.842	-	2.133.724	2.133.724
2030	-	395.460	140.599	-	2.388.585	2.388.585
2031	-	395.460	143.411	-	2.640.633	2.640.633
2032	-	395.460	146.279	-	2.889.814	2.889.814
2033	-	395.460	149.205	-	3.136.069	3.136.069
2034	-	395.460	152.189	-	3.379.340	3.379.340
2035	-	395.460	155.233	-	3.619.567	3.619.567
2036	-	395.460	158.337	-	3.856.690	3.856.690
	0	5.931.900	1.313.967	0	3.856.690	3.856.690

* = Løbende vedligehold er anslået jf. seneste årsrapport

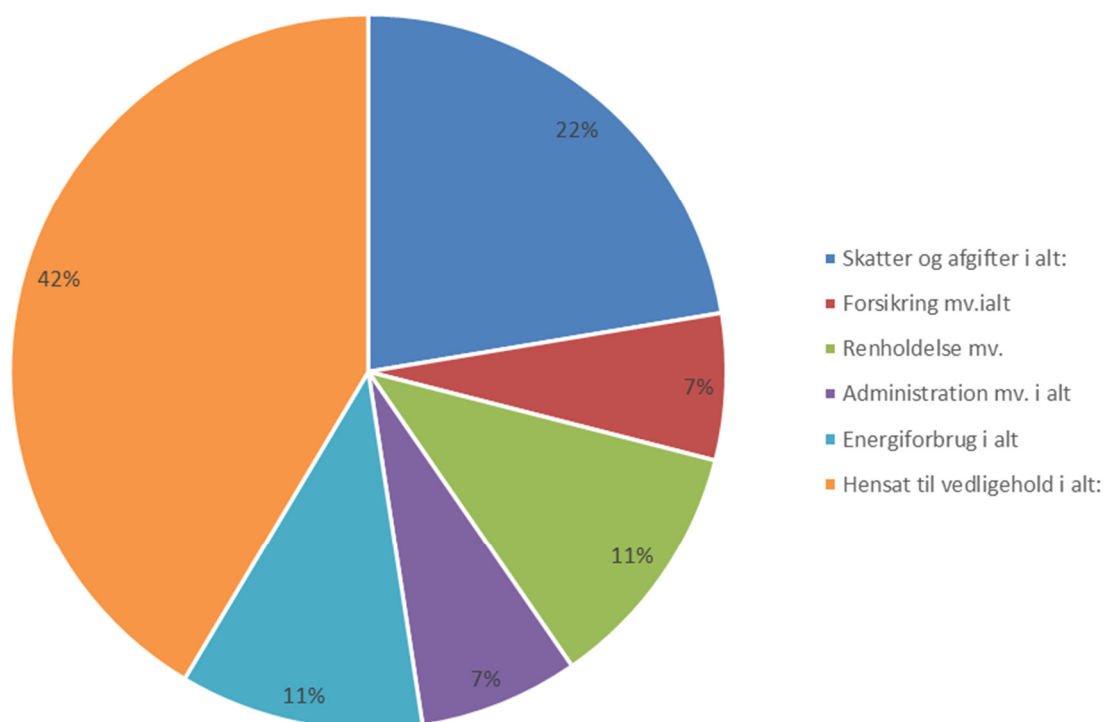
** = Påkrævet ekstra udgift der ikke kan dækkes af løbende opsøbe til vedligehold, og som medregnes i DCF

3.8 Ejendommens driftsomkostninger

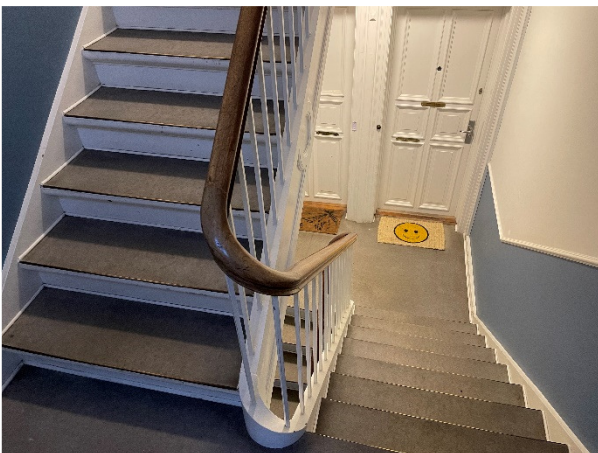
3.8.1. Opgørelse over driftsudgifter (som udlejningsejendom):

	%	Kr.		%	Kr.
Skatter og Afgifter			Forsikring mv:		
Grundskyld, dækningsafgift mv.		148.827	Forsikring		62.996
Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation m		64.805	Serviceabo., elevator & øvrigt		-
Skatter og afgifter i alt:	22,38%	213.632	Forsikring mv.ialt	6,60%	62.996
Renholdelse mv.			Energi		
Vicevært & rengøringservice		93.172	El		21.104
Vinduespudsning & trappevask		-	Varmeregnskab		10.622
Snerydning & øvrig rengøring		15.632	Vandforbrug		73.320
Renholdelse mv. i alt:	11,40%	108.804	Øvrigt energiforbrug		-
Vedligehold			Administration og øvrigt		
LL §119		205.920	Administrator		68.737
LL §120		189.540	Gårdlaug		-
Hensat til vedligehold i alt:	41,42%	395.460	Øvrigt		-
I alt, skatter			Administration mv. i alt	7,20%	68.737
			I alt, skatter	100,00%	954.675

3.8.2 Fordeling af driftsudgifter (som udlejningsejendom) i procent:



3.9 Billeder af ejendom



KAPITEL 4 VÆRDANSÆTTELSE

4.1 Indledning

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

4.2 Den frie lejlighed

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

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

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

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

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

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegningen ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i år 2022:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Godthåbsvej 37, 1. tv	70	2	08.04.2022	3.700.000	52.857
Aksel Møllers Have 4, 1. th	79	3	12.04.2022	4.550.000	57.595
Holger Danskes Vej 45, 2. 26	77	2	16.04.2022	4.475.000	58.117
Langelandsvej 49B, 1. th	68	3	12.01.2022	4.495.000	66.103
Gns,kvm:	76,75			Gns.kr/kvm:	58.571
Gns,kvm, anvendt:	73			75% af gns.kvm:	43.929
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	3.200.000

4.3 Lejeindtægt –grundlag

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

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

Endvidere kan boliger der opfylder betingelserne for fri markedsfastsættelse (nyopførte, taglejligheder eller lign.) indregnes som markedsleje for beboelse.

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

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

-P-pladser/garager

-Mobilmast

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

Indtægtsgrundlaget for lejeindtægterne på ejendommen fordeler sig som følger:

Boliger	Antal	Kvm.	Erhverv	Antal	Kvm.
Den frie lejlighed - se pkt. 4,2	1	73	Butikker/kontor/ erhvervslokale	2	191
Boliger omfattet af omk.leje, år 1	27	2.076			
Boliger omfattet af det lejedes værdi, år 1	0	0			
Boliger omfattet af markedsleje for boliger, år 1	0	0			
Boliger i alt	28	2.149	Erhverv i alt	2	191
Andel af samlet areal, boliger		91,84%	Andel af areal, erhverv		8,16%

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

4.3.1 Opgørelse af omkostningsbestemt leje -

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

AREALOPGØRELSE AF EJENDOM, OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE					
Antal boliger	28	Antal kvm.bolig:	2.149		
Antal erhvervslejl.	2	Antal kvm.erhverv	191		
Antal lejligheder i alt	30	Antal kvm i alt:	2.340		
		Boligprocent:	91,84%		
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG					
Skatter og afgifter					
Grundskyld	148.827 kr.				
Dækningsafgift	- kr.	Energi mv.			
Kommunalt renhold af fortov	- kr.	El	21104 kr.		
Rottebekæmpelse	1.381 kr.	Varmeregnskab	10622 kr.	Renholdelse mv.	
Renovation	63.424 kr.	Vandforbrug	73320 kr.	Vicevært	93.172 kr.
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.	Øvrigt energiforbrug	- kr.	Rengøringservice	- kr.
I alt	213.632 kr.	Udgifter til energi i alt	105.046 kr.	Vinduespudsning	- kr.
				Graffittirens	- kr.
Forsikring og abonnementer					
Forsikring	62996 kr.	Øvrige udgifter		Glatførebekæmpelse	- kr.
Serviceabonnement, elevator	- kr.	Administration	68737 kr.	Trappevask	- kr.
Øvrigt	- kr.	Gårdlaug	- kr.	Snerydning	15.632 kr.
Forsikringer /abo. I alt	62.996 kr.	Diverse	- kr.	Øvrigt renhold	- kr.
		Øvrige udgifter i alt	68.737 kr.	Renholdelse mv. i alt	108.804 kr.
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG					
Afkast/henlægg/renov.	Afkast/tillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg
Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	65.520 kr.	Postkasser	2.422 kr.	Dørtlf.anlæg	- kr.
Henlæggelser til fornyelser jf. BRL §9,7	35.100 kr.	Tag	179.920 kr.	Faldstammer mv.	72.184 kr.
LL § 119	205.920 kr.	Tagpap-tag	- kr.	Stigstrenge	- kr.
LL § 120	189.540 kr.	Tagterrasse	- kr.	Forbedret el	13.196 kr.
Afkast/henlægg/renoveringer i alt	496.080 kr.	Altaner, ikke oprindelige	- kr.	Forbedret varmeanlæg	- kr.
		Nye brand-døre, hoveddøre	8.434 kr.	Højt vandslukke	- kr.
Installationstillæg					
Varmeanlæg	57.658 kr.	Nye brand-døre, lejligheder	- kr.	Dræn	- kr.
Køleskabe	10.080 kr.	Eftermonteret elevator	- kr.	Nyt gårdmiljø	- kr.
Kømfur	13.440 kr.	Efterisolering/gavlisolering	- kr.	Centralsug-anlæg i gård	- kr.
Porttlf. med mikrofon	3.600 kr.	Efterisolering/loft	- kr.	Fælles vaskekælder (foi)	- kr.
Antenneanlæg	1.876 kr.	Efterisolering/kælder	- kr.	Vinduer, mod gade	253.013 kr.
Elevator	- kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, mod gård	- kr.
Installationstillæg i alt	86.654 kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, øvrigt	61.848 kr.
		Forbedringstillæg i alt		Ydelsestillæg i alt	591.016 kr.
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET					
Skatter og Afgifter	213.632 kr.	Alle udgifter samlet	1.732.964 kr.		
Forsikringer /abonnementer	62996 kr.	Boligprocent	91,84 %		
Renholdelse mv.	108.804 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	1.591.513 kr.		
Energi mv.	105.046 kr.				
Øvrige udgifter	68.737 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr.pr.k	488,01 kr.		
Afkast/henlæggelser	496.080 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	252,57 kr.		
Installationer	86.654 kr.				
Forbedringstillæg	591.016 kr.				
Alle udgifter samlet	1.732.964 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	740,58 kr.		

4.4 Potentialer og øvrige forhold på ejendommen

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

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

4.5 Fremtidige øvrige indtægter/indbetalinger til ejendommens drift og vedligehold

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

År	Hændelse, indtægtsgrundlag	Ekstraordinær indtægt i året	Værdi af evt. negativ §18B	Nutidsværdi af fremtidig indtægt
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-
2026	-	-	-	-
2027	-	-	-	-
2028	-	-	-	-
2029	-	-	-	-
2030	-	-	-	-
2031	-	-	-	-
2032	-	-	-	-
2033	-	-	-	-
2034	-	-	-	-
2035	-	-	-	-
2036	-	-	-	-
Indeholdt i DCF, i alt		0	0	Nutidsværdi: 0

4.6 Ejendommens værdi samt brutto/netto opgørelse

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

Ejendommen værdiansættes som valuarvurderet til	64.096.160 kr.	Afrundet til	64.100.000 kr.
Ved afkastværdi v.1.års leje:	1,31 %	Svarende til	27.393 kr./kvm.
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	5,00 %		
INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (indtægt uden fri bolig)	2.076 kvm.	740,58 kr./kvm.	1.537.451 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	191 kvm.	826,52 kr./kvm.	157.866 kr.
Øvrige, løbende indtægter (garage, antenne mv.)			60.000 kr.
Lejeindtægt i alt (bruttoleje)			1.755.317 kr.
DRIFTSUDGIFTER I ALT (jf. årsrapport samt normtal for omk. bestemt leje)			
Skatter og afgifter:			213.632 kr.
Forsikringer:			62.996 kr.
Renholdelse mv.:			108.804 kr.
Administration:			68.737 kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			105.046 kr.
Øvrigt (gårdlaug mv)			0 kr.
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:			395.460 kr.
Driftsudgifter i alt			954.675 kr.
LEJEINDTÆGTER FRATRUKKET DRIFTSUDGIFTER			
(nettoleje)			800.641 kr.
VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADrag	Afkast ved 1.års leje	Afkast ved ved DCF (inkl.inflation):	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,31%	5,00%	60.896.160 kr.
EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADrag			
Potentiale for evt. frasalg af loftsareal, grundstykke mv.			0 kr.
Tillæg for værdi af fri bolig:	73 kvm.	43.929 kr./kvm.	3.200.000 kr.
Nutidsværdi af evt. ekstraordinære indbetalinger			0 kr.
Nutidsværdi af evt. negativ §120 saldo			0 kr.
Evt. fradrag for energimærke			0 kr.
VURDERINGSSUM SAMLET, EFTER TILLÆG/FRADrag			
(afrundet)		VURDERINGSSUM:	64.100.000 kr.
Svarende til kr/kvm			
(afrundet)			27.393 kr./kvm.
Ombygningssudgift			
De fig. poster er IKKE indholdt i første års brutto-netto opgørelse, da 1. års afkast ikke indeholder ombygning af lejligheder:			
Tomgangsleje			
Frdrag i omk.leje ved ombygn. Til BRL §5,2,	138 kvm.	740,58 kr./kvm., i 3 mdr.	25.624 kr.

4.8 Følsomhedsanalyse

4.8.1 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (1.års afkast)

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

1.års Brutto/netto - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
1,06%	78.394.186	33.502
1,21%	69.109.159	29.534
1,26%	66.503.570	28.420
1,31%	64.100.000	27.393
1,36%	61.865.148	26.438
1,41%	59.791.830	25.552
1,56%	54.366.879	23.234

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
7,50%	1.886.965	74.109.259	31.671
5,00%	1.843.082	70.771.560	30.244
2,50%	1.799.199	67.433.860	28.818
100,00%	1.755.317	64.100.000	27.393
-2,50%	1.711.434	60.758.460	25.965
-5,00%	1.667.551	57.420.761	24.539
-7,50%	1.623.668	54.083.061	23.112

4.8.2 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (DCF)

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

DCF - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
4,50%	79.057.090	33.785
4,75%	73.155.655	31.263
4,90%	66.590.952	28.458
5,00%	64.100.000	27.393
5,10%	61.598.158	26.324
5,25%	58.270.465	24.902
5,50%	53.381.600	22.813

DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	1.859.419	71.398.967	30.512
+5,00%	1.816.177	68.964.698	29.472
+2,50%	1.772.935	66.530.429	28.432
100,00%	1.755.317	64.100.000	27.393
-2,50%	1.686.450	61.661.891	26.351
-5,00%	1.643.208	59.227.622	25.311
-7,50%	1.599.965	56.793.353	24.271

4.9 Konsekvensberegning/fremskrivning af ejendommens værdi ved fremtidigt vedligehold

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

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

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

4.9.1 Udvikling i ejendommens værdi, som konsekvensberegning af fremtidigt vedligehold

Fremtidig værdi af ejendom ved vedligehold.		Kr/kvm	Ekstraordinær Indtægt (Se rapportens pkt. 4.5)	Ekstraordinær udgift (Se rapportens pkt.3.10)	Samlet ekstraordinær Indtægt/udgift
År	Værdi				
2022	64.096.160	27.392	-	-	-
2023	64.096.160	27.392	-	-	-
2024	64.096.160	27.392	-	-	-
2025	64.096.160	27.392	-	-	-
2026	64.096.160	27.392	-	-	-
2027	64.110.943	27.398	-	-	-
2028	64.096.160	27.392	-	-	-
2029	64.096.160	27.392	-	-	-
2030	64.096.160	27.392	-	-	-
2031	64.096.160	27.392	-	-	-
2032	64.096.160	27.392	-	-	-
2033	64.096.160	27.392	-	-	-
2034	64.096.160	27.392	-	-	-
2035	64.096.160	27.392	-	-	-
2036	64.110.943	27.398	-	-	-
I alt:			0	0	0

KAPITEL 5 VURDERINGSGRUNDLAG

5.1 Valg af DCF-model/budgetperiode

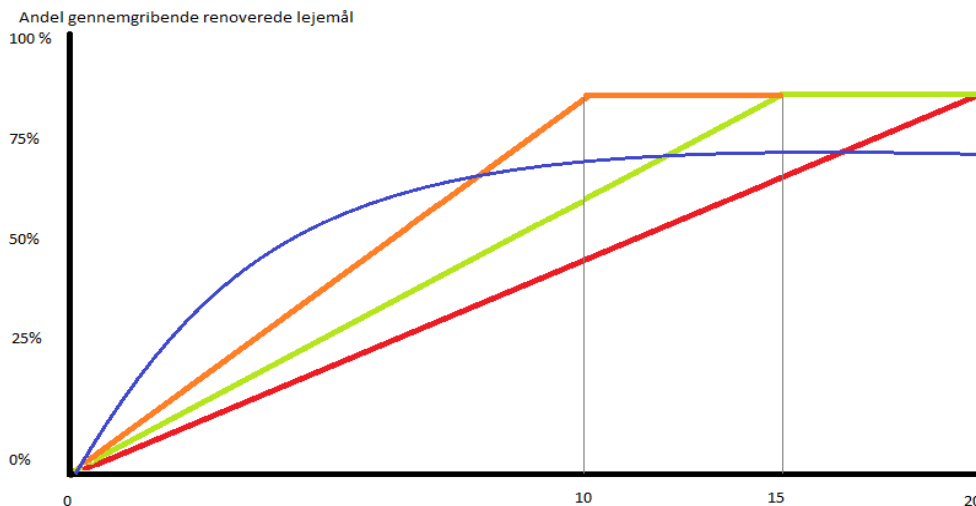
Med Lov om valuarvurderinger og kravet om brugen af en DCF-model, bliver det samtidig muligt at synliggøre den væsentligste årsag til at bolig investeringsejendomme i det hele taget handles, nemlig: Potentialet på ejendommen!

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

Vurderingsmanden har til opgave at vælge en periode, hvor man antager at alle ejendommens lejeboliger (hvis den var en udlejningsejendom), der i udgangspunktet er lejemål, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemte lejemål, kan renoveres, og ombygges til BRL §5,2 lejligheder (gennemgribende renoverede lejemål), og dermed opnå en højere leje.

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

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



Figur, pkt. 5.1: Illustration af forskellen mellem den empirisk mest rigtige udvikling af fraflyttede / ombyggede lejemål (blå linje), og de modelmæssige af konverterings tidshorisont (10,15,20 år budgetperiode, hhv. orange, grøn og rød linje) jf. lov om valuarvurderinger.

5.2 Markedskommentar

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

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

Som en 4.faktor bør også nævnes Corona-udbruddet i år 2020-21 med nedlukninger og 'chok' igennem samfundet, hvis følger vi nok næppe har set helt udfolde sig endnu. Det er dog ikke vores oplevelse at dette har haft nogen væsentlig betydning på markedet for boliginvesteringsejendomme, hvor både priser og efterspørgsel på alle typer af fast ejendom har været støt stigende, hvor interessen i at investere i beboelsesejendomme fortsat er meget stor, og hvor Blackstone-problematikken i langt højere grad har været genstand for investorernes opmærksomhed.

Blackstone-indgrebet er imidlertid sket nu, og effekten har været en meget vigende interesse i at sælge ejendomme, der er påvirket af lovindgrebet, men ikke i interessen for at købe. Dette ses i udviklingen med et vigende antal handler, men til åbenlyst stigende priser.

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

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

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

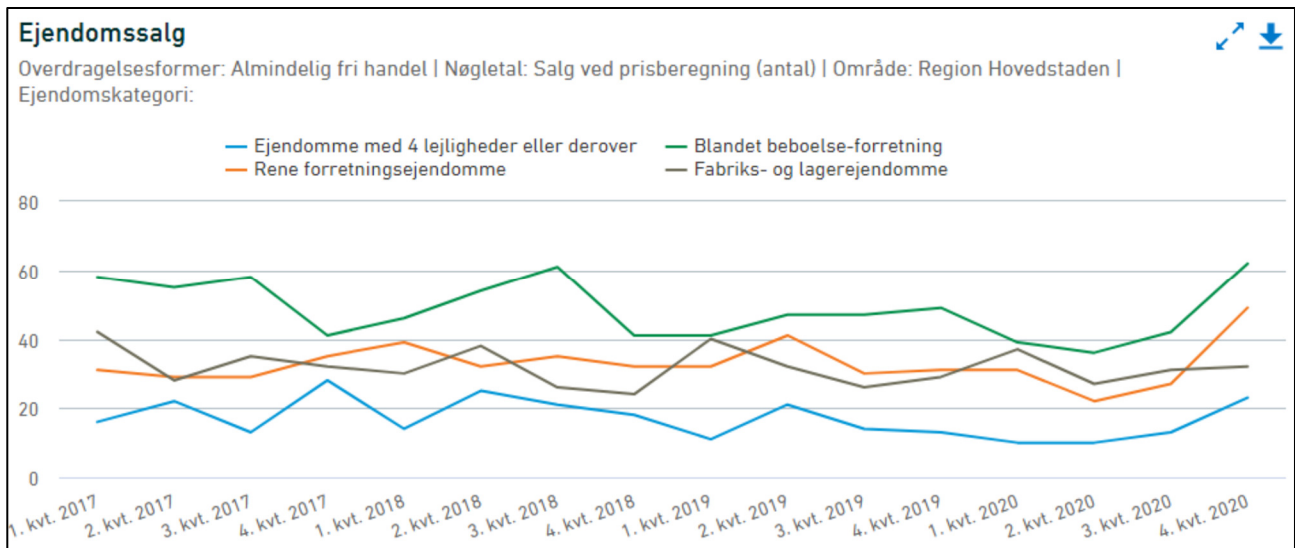
For boligudlejningsejendomme (dvs. ejendomme der købes og anvendes til udlejning til beboelse. Bemærk at der kan også være erhvervslejemål indeholdt i sådanne ejendomme) gælder at afkastprocenterne varierer utrolig meget i København.

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

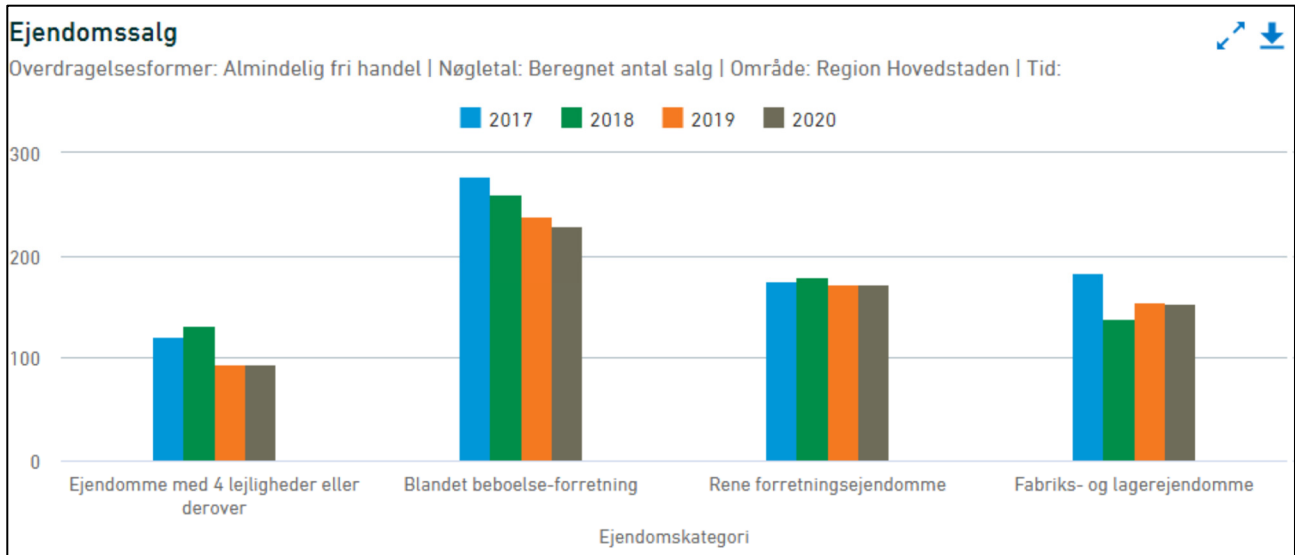
Ejendomme med en stor andel af erhverv trækker typisk prisen op, opgjort på kvm.pris, men til gengæld også med et større krav til afkastet. Bestemmende herfor er primært beliggenheden, og de steder hvor der kan opnås høje udlejningspriser til butiks-anvendelse og samtidig med en lav genudlejnings risiko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

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

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.



Kilde: Danmarks Statistik



Kilde: Danmarks Statistik

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

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

5.3.1 Karensperioden.

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

5.3.2 Tillæg for fremtidige forbedringer

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

5.3.3 Energimærker

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

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

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

Analogt med vejledningen til udarbejdelse af valuarvurderinger anvendes det dobbelte af dette tal, som den udgift der skal indregnes, det vil sige der indregnes udgift til renovering af ejendommen fremgår i rapportens pkt. 2.9

5.3.4 'Lejebremse'

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

5.4 Referenceejendomme – Valuarens aktindsigt.

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

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

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

Kravet i pkt. d) fremhæves. Det bemærkes at dette punkt opfyldes kun, hvis vurderingsmanden selv, eller personer som vurderingsmanden har et samarbejde med, rent faktisk køber eller sælger sådanne ejendomme, og dermed oplever selve forhandlingen.

Kravet om aktindsigt kan ikke tolkes overholdt, ved blot at gengive nogle handler, vurderingsmanden ikke selv har haft en indsigt i.

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

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

5.5 Sagens dokumenter

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

- Vedtægter	
- Energimærke dateret	07.02.2017
- Forsikringsoversigt, år	2020
- Vedligeholdelsesplan, udløb år	2029
- Årsrapport dateret (udløb)	31.12.2021
- Referat af ord. generalforsamling d.	09.05.2022

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

- Tingbogsattest dateret	02.01.2023
- BBR-ejermeddelelse dateret	02.01.2023
- Ejendomsdatarapport dateret	02.01.2023
- Forureningsattest dateret	02.01.2023
- Oplysning om vejforhold	02.01.2023
- Offentlig vurdering, år	2020
- Skatter og Afgifter	2022
- 15. alm. Vurdering	
- Oplysninger om handelspriser på referenceejlejligheder ('den fri lejlighed'), boliga.dk	
- Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk	
- Oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond vdr. §119-120-saldi mv.	

KAPITEL 6 MÆGLERERKLÆRING

6.1 Mæglererklæring

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

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

6.2 Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i 1 eksemplar til rekvirenten.

6.3 Habilitet

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

6.4 Copyright

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

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

6.5 Underskrift

København den 23-02-2023.



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

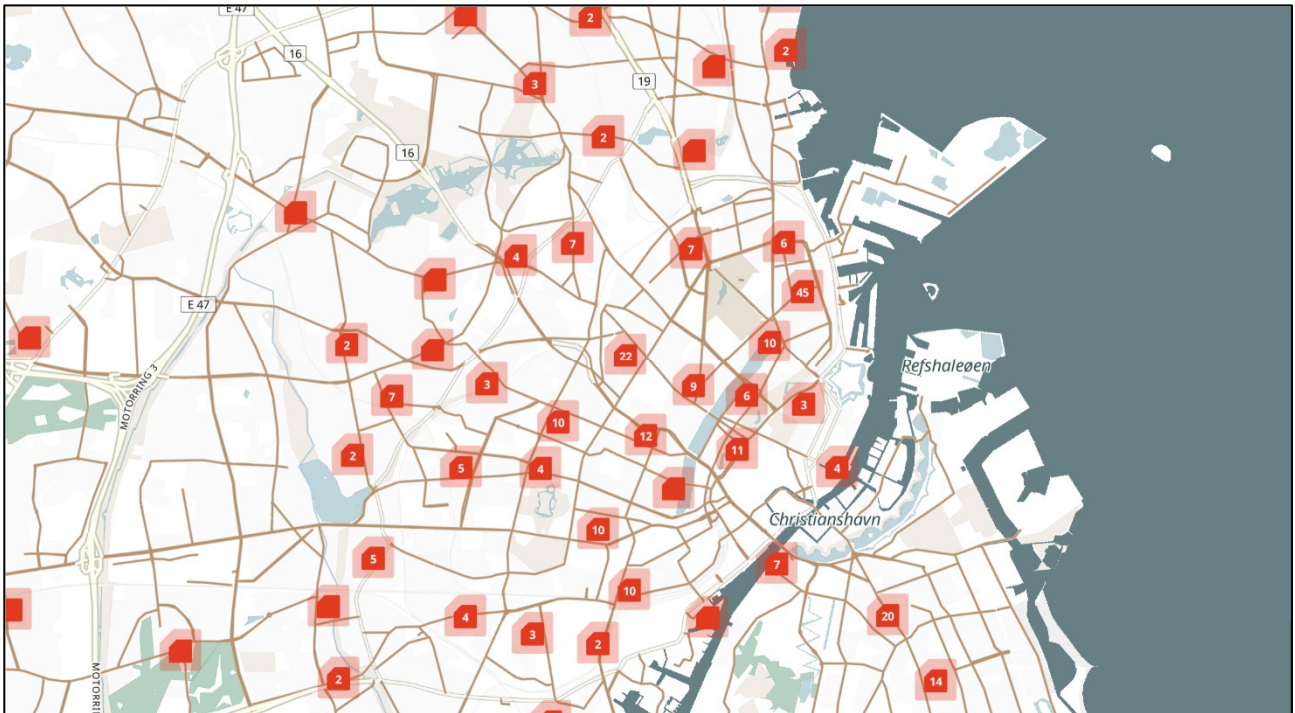
6.6 Stad Erhverv/STAD Valuar

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

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

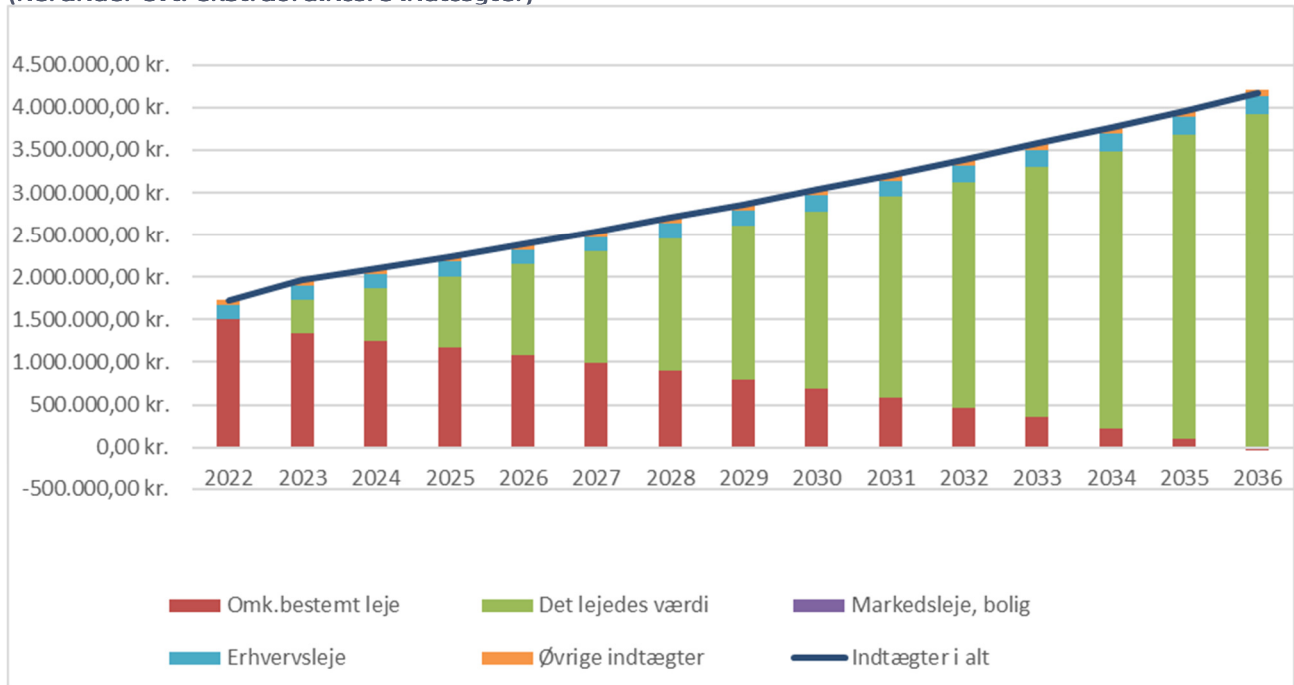
Vores markedskendskab og størstedelen af ejendommene er koncentreret omkring Indre By i København, Frederiksberg Kommune, samtligge af brokvarterene i København, Valby/Kbh SV, Vanløse/Brønshøj, samt Gentofte/Hellerup.

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

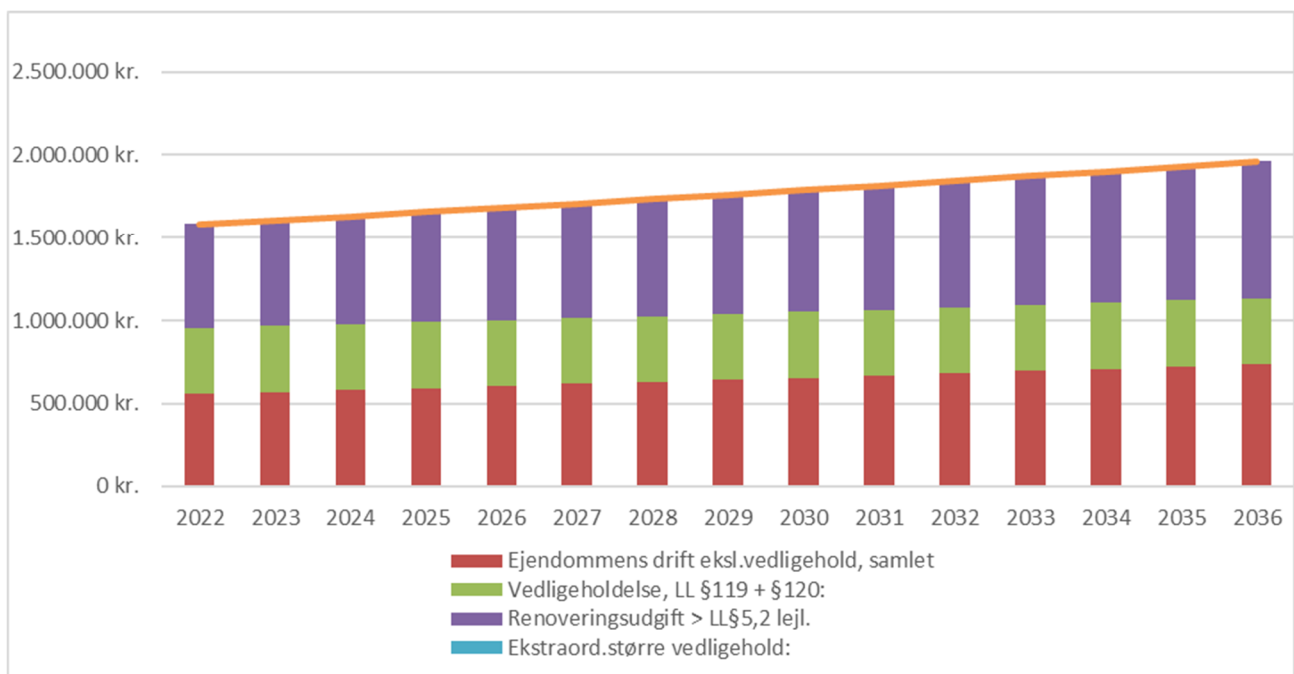


KAPITEL 7 BILAG

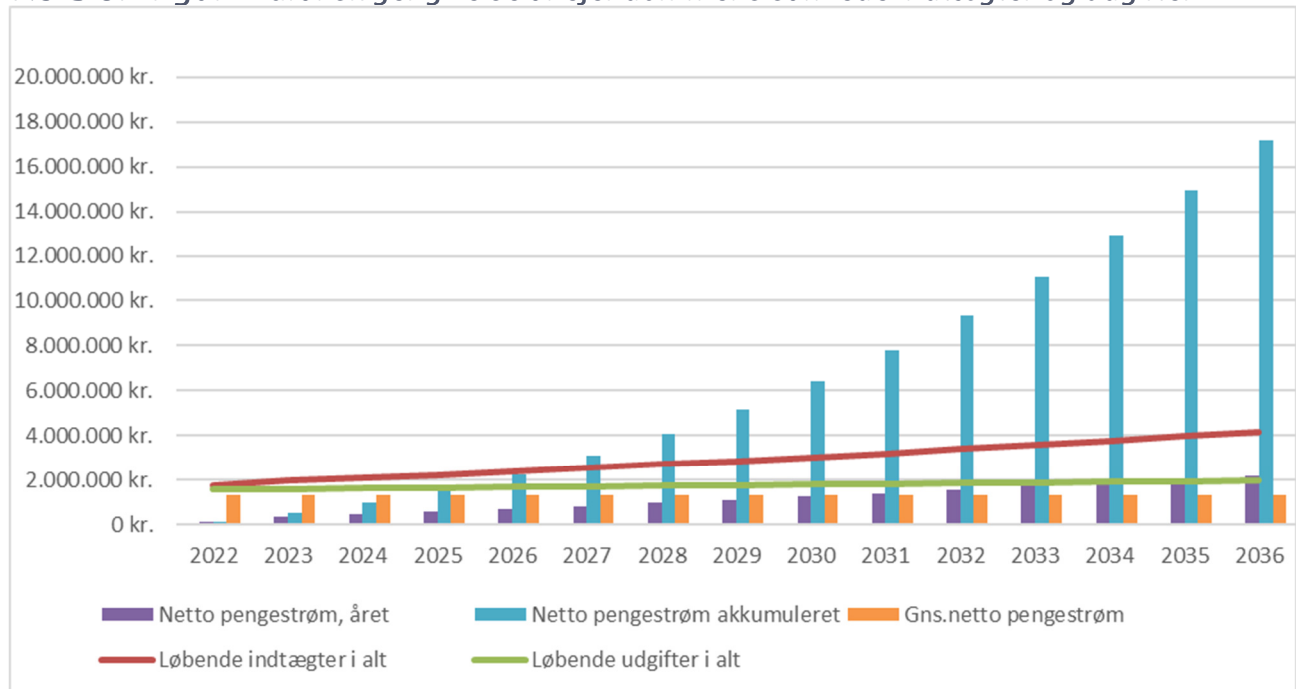
7.1 .DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraordinære indtægter)



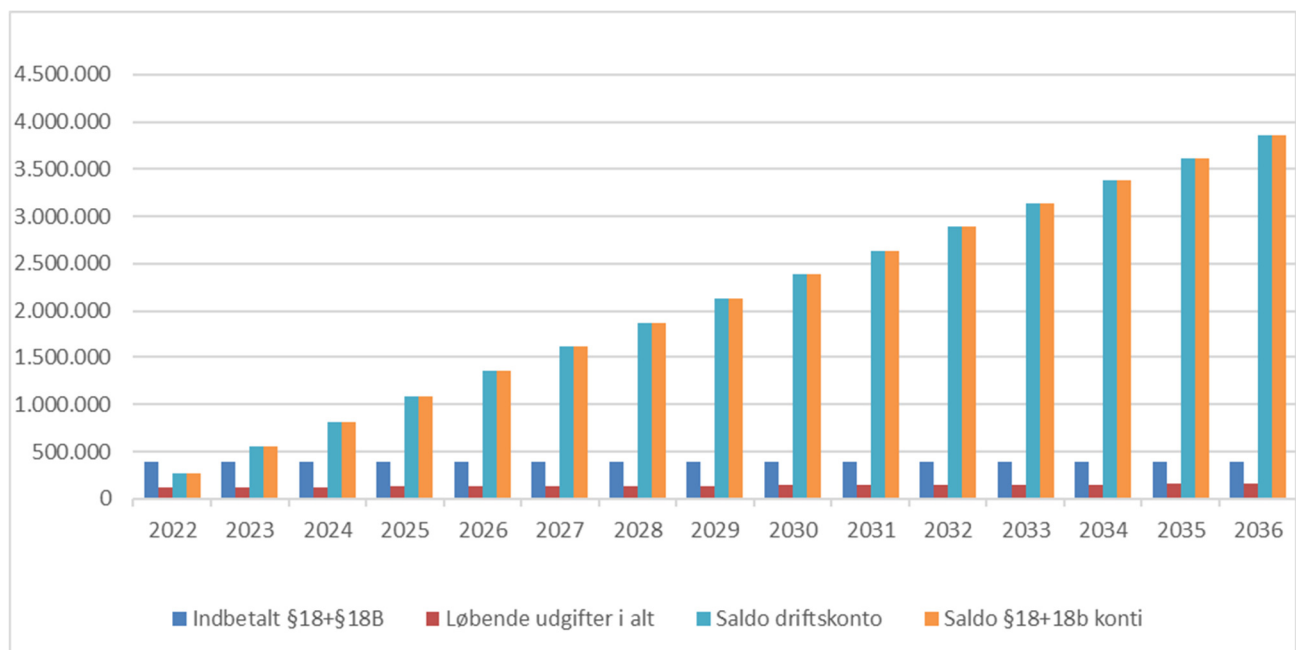
7.2 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter)



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



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



7.5 Angivelse af lejeindtægt på boliger

Lejeindtægt på ejendommens boliger ved starten af DCF-budgetperiode (den frie lejlighed - se i pkt. 4.2 - er ikke fraregnet i nærværende opgørelse).

Adresse		Antal vær.	Antal kvm.	Eget toilet	Omk.leje kr./kvm./år 740,58		Lejedes værdi kr./kvm./år 1.430,00	
					Leje pr.år	Leje pr.md.	Leje pr.år	Leje pr.md.
Godthåbsvej 64A	st. tv	3	73	Ja	54.063	4.505	104.390	8.699
Godthåbsvej 64A	st. th	4	85	Ja	62.950	5.246	121.550	10.129
Godthåbsvej 64A	1. tv	3	73	Ja	54.063	4.505	104.390	8.699
Godthåbsvej 64A	1. th	4	85	Ja	62.950	5.246	121.550	10.129
Godthåbsvej 64A	2. tv	3	73	Ja	54.063	4.505	104.390	8.699
Godthåbsvej 64A	2. th	4	85	Ja	62.950	5.246	121.550	10.129
Godthåbsvej 64A	3. tv	4	90	Ja	66.652	5.554	128.700	10.725
Godthåbsvej 64A	3. th	4	84	Ja	62.209	5.184	120.120	10.010
Godthåbsvej 64B	st. tv	3	64	Ja	47.397	3.950	91.520	7.627
Godthåbsvej 64B	st. th	3	66	Ja	48.878	4.073	94.380	7.865
Godthåbsvej 64B	1. tv	3	64	Ja	47.397	3.950	91.520	7.627
Godthåbsvej 64B	1. th	3	66	Ja	48.878	4.073	94.380	7.865
Godthåbsvej 64B	2	4	130	Ja	96.276	8.023	185.900	15.492
Godthåbsvej 64B	3	4	122	Ja	90.351	7.529	174.460	14.538
Godthåbsvej 64C	st. tv	2	67	Ja	49.619	4.135	95.810	7.984
Godthåbsvej 64C	st. th	2	58	Ja	42.954	3.579	82.940	6.912
Godthåbsvej 64C	1. tv	3	67	Ja	49.619	4.135	95.810	7.984
Godthåbsvej 64C	1. th	2	58	Ja	42.954	3.579	82.940	6.912
Godthåbsvej 64C	2. tv	2	67	Nej	49.619	4.135	95.810	7.984
Godthåbsvej 64C	2. th	2	58	Nej	42.954	3.579	82.940	6.912
Godthåbsvej 64C	3	6	120	Ja	88.870	7.406	171.600	14.300
Godthåbsvej 64D	st. tv	3	64	Ja	47.397	3.950	91.520	7.627
Godthåbsvej 64D	st. th	2	61	Ja	45.176	3.765	87.230	7.269
Godthåbsvej 64D	1. tv	3	64	Ja	47.397	3.950	91.520	7.627
Godthåbsvej 64D	1. th	1	61	Ja	45.176	3.765	87.230	7.269
Godthåbsvej 64D	2. tv	3	64	Nej	47.397	3.950	91.520	7.627
Godthåbsvej 64D	2. th	3	61	Nej	45.176	3.765	87.230	7.269
Godthåbsvej 64D	3	4	119	Ja	88.129	7.344	170.170	14.181
I alt (alle lejligheder)		2.149			1.591.513	132.626	3.073.070	256.089