

# 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. 64.200.000 ved 5,00% afkast (DCF-model), svarende til 27.436 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	<b>64.200.000</b> kr.	Omk.bestemt leje, år 1	<b>737,60</b> kr/kvm.
Svarende til	<b>27.436</b> kr/kvm	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1	<b>231,56</b> kr/kvm.
Offentlig vurdering	<b>40.500.000</b> kr.	Det lejedes værdi, år 1	<b>1.470,00</b> kr/kvm.
Værdi af 'den frie lejlighed'	<b>3.100.000</b> kr.	Markedsleje, bolig, år 1	- kr/kvm.
		Markedsleje, erhverv, år 1	<b>851,31</b> kr/kvm.
		Øvrige indtægter, år 1	<b>60.000,00</b> kr.
Afkast		Lejeindtægt opgørelse (slutår)	
Ved (DCF) afkastrente*	<b>5,00%</b> %	Omk.bestemt leje, år 15	<b>973,25</b> kr/kvm.
Svarende til 1.års afkastrente	<b>1,24%</b> %	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 15	<b>268,84</b> kr/kvm.
Modelforudsætninger for renovering af lejemål (BRL5,2)		Det lejedes værdi, år 15	<b>1939,63</b> kr/kvm.
Antal boliger med omk.bestemt leje, år 1	<b>27</b> boliger	Markedsleje, bolig, år 15	- kr/kvm.
Areal, boliger med omk.bestemt leje, år 1	<b>2.149</b> kvm.	Markedsleje, erhverv, år 15	<b>1.123,29</b> kr/kvm.
Årligt areal til modernisering	<b>138</b> kvm.	Øvrige indtægter, år 15	<b>79.168,73</b> kr.
Årslajeindtægt på renov.lejlighed	<b>105.673</b> kr.	Brutto-Netto (år 1)	
Fradrag ved tomgangsleje	<b>25.521</b> kr.	Bruttoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	<b>1.753.856</b> kr.
DCF-Modelforudsætninger		Driftsomkostninger, år 1	<b>997.880</b> kr.
DCF-Budgetperiode	<b>15</b> år	Nettoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	<b>755.976</b> kr.
Årlig moderniseringsfrekvens for omk.lejl.	<b>6,67%</b> %	Brutto-Netto (slutår)	
Anvendt udgift til modernisering***	<b>2.500</b> kr/kvm	Bruttoleje, år 15	<b>4.286.723</b> kr.
Årlig udgift til renovering, år 1	<b>692.000</b> kr.	Driftsomkostninger, år 15****	<b>2.103.420</b> kr.
Der indregnes 3 mdr tomgangsleje ved renovering af boligerne.		Nettoleje, år 15	<b>2.183.303</b> 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

## KAPITEL 2 FORMALIA

### 2.1 Formål/Hovedbeskrivelse af opgave

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

### 2.2 Vurderingstema

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

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

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

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

### 2.3 Vurderingsdato

Ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom opgjort efter DCF-metode jf. valuar vurderingsnorm fastsat med vurderingsdato d. **31.12.2023**.

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

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

### 2.4 Rekvirent

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  
Vurderingsmægler STAD Valuar  
Østerfælled Torv 10  
2100 København Ø  
CVR 43744208

## 2.7 Forudsætninger

### Nærværende rapport er udarbejdet ud fra flg. forudsætninger:

Ejendommen forudsættes fuldt udlejet, og handlet kontant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der påhviler ikke ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.

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

## 2.8 Særlige forudsætninger

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

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

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

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

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

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

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)

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	05.12.2023
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	27
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	<b>Alm. Brand</b>
Police nr	<b>036 473 460</b>

### 3.1.9 Energimærke

Datering for energimærke:	<b>07.02.2017</b>
Karakter, energimærke:	<b>C</b>
Konsekvens heraf,	<b>-</b>

Se forklaring for konsekvens i rapportens pkt. 2.9

### 3.1.10 Hensættelser/indbetaling til GI

LL §119 , kr./kvm.	<b>88</b>	svarende til	<b>205.920</b>	kr.
LL §120, kr./kvm.	<b>81</b>	svarende til	<b>189.540</b>	kr.
L §119 Saldo, medregnet primo, kr.	<b>0</b>			
LL §120 Saldo, medregnet primo, kr.	<b>0</b>			

### 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 06.12.2023. Til stede ved besigtigelsen var Joanna Pharmchai-Nielsen som repræsentant for foreningen, og Emil Ellekilde fra STAD VALUAR.

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	<b>Godthåbsvej 64B, st. tv</b>	Adresse	<b>Godthåbsvej 64A, 2. tv</b>
Vær	<b>3</b>	Vær	<b>3</b>
Antal kvm.	<b>64</b>	Antal kvm.	<b>73</b>
Termovinduer	<b>Ja</b>	Termovinduer	<b>Ja</b>
Altan Ja/nej	<b>Nej</b>	Altan Ja/nej	<b>Ja</b>
Køkken/Bad	<b>Ja/Ja - Ingen bem.</b>	Køkken/Bad	<b>Ja/Ja - Ingen bem.</b>
Nemt at genudleje ja/nej	<b>Ja</b>	Nemt at genudleje ja/nej	<b>Ja</b>



### 3.4 Beskrivelse af ejendom

AB Godthåbsvej 64 A-D stiftet år 1974 beliggende i hjørneejendom bygget år 1870, bestående af 27 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	<b>1870</b>	Faldstammer	<b>2022</b>
Tag	<b>2009</b>	Stigstreng	-
Tagpap-tag	-	Højt vandslukke	-
Altaner, ikke oprindelige	<b>2017</b>	Dræn	-
Tagterrasse	-	Forbedret varmeanlæg	-
Vinduer, mod gade	<b>2022</b>	Forbedret el	<b>2009</b>
Vinduer, mod gård	<b>2009</b>	Fælles vaskekælder (forb.)	-
Vinduer, øvrigt	<b>2009</b>	Nyt gårdmiljø	-
Facade renoveret	-	Centralsug-anlæg i gård	-
Bagside renoveret	-	Efterisolering/gavlisolering	-
Dørtlif.anlæg	-	Efterisolering/loft	-
Fortrætter renoveret	<b>2016</b>	Efterisolering/kælder	-
Bagtrætter renoveret	-	Nye badeværelser (ikke indiv. forb)	-
Eftermonteret elevator	-	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	-
Nye brand-døre, hoveddøre	<b>2009</b>	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/ opsparere dels til løbende 'små'-vedligehold, dels til vedligehold eller renovering af større projekter, som for eksempel et nyt tag. Hvis andelsforeningen ikke selv har løbende opsparede midler til større renoveringer, er man så nødsaget til at måtte optage lån til at gennemføre disse.

En udlejnings boliginvesteringsejendom er imidlertid, som langt overvejende hovedregel, underlagt en obligatorisk indbetaling til Grundejernes Investeringsfond (GI), til at sikre at der i fremtiden vil være beløb indsat på GI er ejendommens opsparing – som udlejningsejendom - til fremtidigt vedligehold. Penge indbetalt til GI er således ikke en driftsomkostning i traditionel forstand, men en 'tvungen opsparing', som tilhører ejendommen, og dens ejer kan ansøge om at der kan bruges midler heraf, til ejendommens vedligehold.

Derfor afviger en udlejningsejendoms drifts- og vedligeholdsbudget væsentligt fra det budget man planlægger ud fra som andelsforening (selv om det er de samme forventede, fremtidige udgifter man har at se frem til, og ejendommens løbende opsparing/vedligeholdsbudget, hvis den var en udlejningsejendom, ville anslået se ud som følger:

År	Ekstraordinær Opgave/vedligehold/renovering	Ekstraordinær Udgift
2023	-	-
2024	-	-
2025	-	-
2026	-	-
2027	-	-
2028	-	-
2029	-	-
2030	-	-
2031	-	-
2032	-	-
2033	-	-
2034	-	-
2035	-	-
2036	-	-
2037	-	-
I alt		0

År	Ekstraordinær Udgift	Indbetalt GI, LL §119+120	*Løbende vedligehold anslået	**Ekstraordinær nødvendig indbetaling	Driftskonto	LL §119+120
2023	-	395.460	120.000	-	275.460	275.460
2024	-	395.460	122.400	-	548.520	548.520
2025	-	395.460	124.848	-	819.132	819.132
2026	-	395.460	127.345	-	1.087.247	1.087.247
2027	-	395.460	129.892	-	1.352.815	1.352.815
2028	-	395.460	132.490	-	1.615.785	1.615.785
2029	-	395.460	135.139	-	1.876.106	1.876.106
2030	-	395.460	137.842	-	2.133.724	2.133.724
2031	-	395.460	140.599	-	2.388.585	2.388.585
2032	-	395.460	143.411	-	2.640.633	2.640.633
2033	-	395.460	146.279	-	2.889.814	2.889.814
2034	-	395.460	149.205	-	3.136.069	3.136.069
2035	-	395.460	152.189	-	3.379.340	3.379.340
2036	-	395.460	155.233	-	3.619.567	3.619.567
2037	-	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

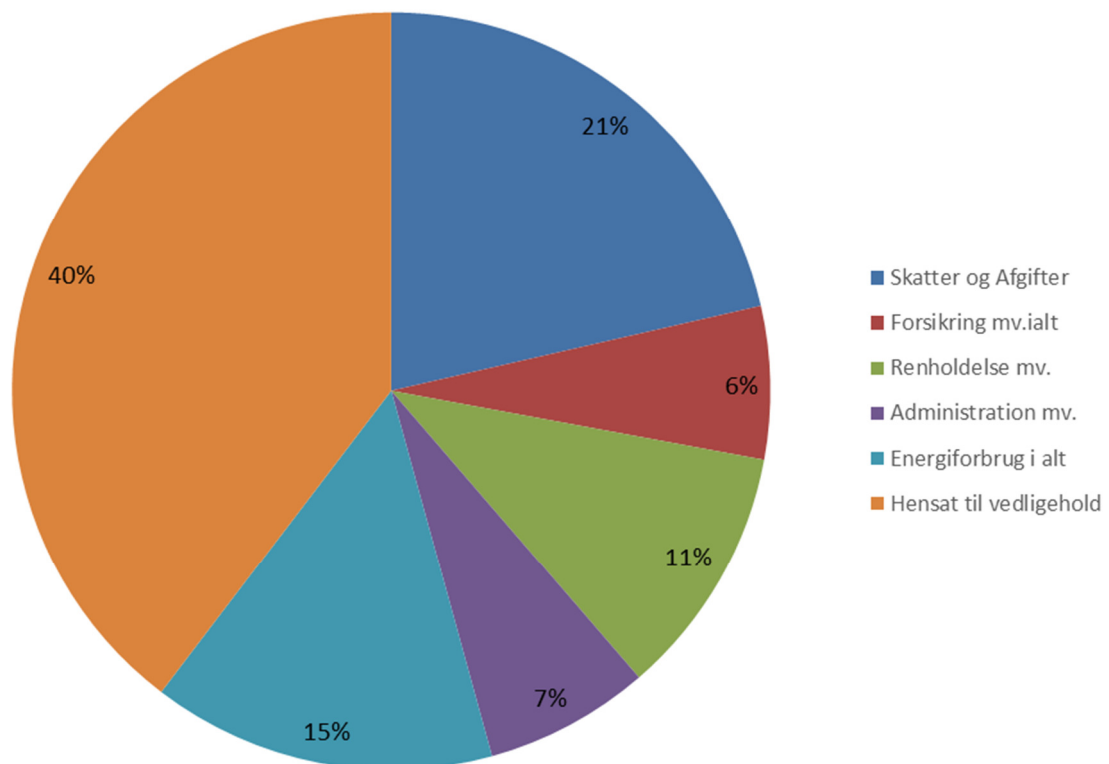
\*\* = Påkrævet ekstra udgift der ikke kan dækkes af løbende opsparing til vedligehold, og som medregnes i DCF

### 3.8 Ejendommens driftsomkostninger

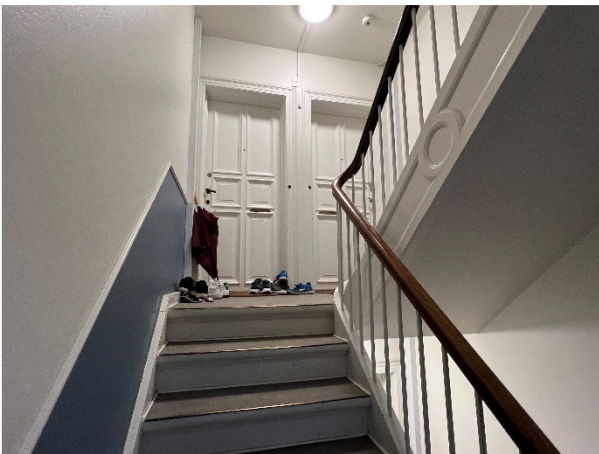
#### 3.8.1. Opgørelse over driftsudgifter (som udlejningsejendom):

	%	Kr.		%	Kr.
<b>Skatter og Afgifter</b>			<b>Forsikring mv:</b>		
Grundskyld, dækningsafgift mv.		148.827	Forsikring		64.875
Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation m		64.806	Serviceabo., elevator & øvrigt		-
<b>Skatter og afgifter i alt:</b>	<b>21,41%</b>	<b>213.633</b>	<b>Forsikring mv.ialt</b>	<b>6,50%</b>	<b>64.875</b>
<b>Renholdelse mv.</b>			<b>Energi</b>		
Vicevært & rengøringservice		94.500	El		56.043
Vinduespudsning & trappevask		-	Varmeregnskab		11.128
Snerydning & øvrig rengøring		12.806	Vandforbrug		79.048
<b>Renholdelse mv. i alt:</b>	<b>10,75%</b>	<b>107.306</b>	Øvrigt energiforbrug		-
<b>Vedligehold</b>			<b>Energiforbrug i alt</b>	<b>14,65%</b>	<b>146.219</b>
LL §119		205.920	<b>Administration og øvrigt</b>		
LL §120		189.540	Administrator		70.387
<b>Hensat til vedligehold i alt:</b>	<b>39,63%</b>	<b>395.460</b>	Gårdlaug		-
<b>I alt, skatter</b>	<b>100,00%</b>	<b>997.880</b>	Øvrigt		-
			<b>Administration mv. i alt</b>	<b>7,05%</b>	<b>70.387</b>

#### 3.8.2 Fordeling af driftsudgifter (som udlejningsejendom) i procent:



### 3.9 Billeder af ejendom



## KAPITEL 4 VÆRDIANSÆTTELSE

### 4.1 Indledning

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

### 4.2 Den frie lejlighed

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

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

Eftersom denne lejligheds potentielle lejeindtægt ikke indregnes, medregnes der som en naturlig konsekvens heraf, heller ikke nogen renoveringsudgift (jf. BRL §5.2) på denne specifikke lejlighed. Sagt på en anden måde indregnes denne renoveringsudgift kun på lejligheder der både er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som antages anvendes til boligudlejning.

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

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

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegningen ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i år 2023:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Godthåbsvej 61B, 4. th	88	3	03.03.2023	4.125.000	46.875
Lollandsvej 38, 2. th	73	2	28.06.2023	4.331.500	59.336
Bogøvej 6, 4. th	78	3	12.09.2023	5.295.000	67.885
Guldborgvej 27, st. th	63	3	04.03.2023	3.200.000	50.794
Gns,kvm:	79,59			Gns.kr/kvm:	56.131
Gns,kvm, anvendt:	73			75% af gns.kvm:	42.098
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	3.100.000

### 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	26	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	27	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	27	Antal kvm.bolig:	2.149		
Antal erhvervslejl.	2	Antal kvm.erhverv	191		
<b>Antal lejligheder i alt</b>	<b>29</b>	<b>Antal kvm i alt:</b>	<b>2.340</b>		
		<b>Boligprocent:</b>	<b>91,84%</b>		
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG					
<b>Skatter og afgifter</b>					
Grundskyld	148.827 kr.				
Dækningsafgift	- kr.	<b>Energi mv.</b>			
Kommunalt renhold af fortov	- kr.	El	56043 kr.		
Rottebekæmpelse	- kr.	Varmeregnskab	11128 kr.	<b>Renholdelse mv.</b>	
Renovation	64.376 kr.	Vandforbrug	79048 kr.	Vicevært	94.500 kr.
Skorstensfejning/øvrigt	430 kr.	Øvrigt energiforbrug	- kr.	Rengøringservice	- kr.
<b>I alt</b>	<b>213.633 kr.</b>	<b>Udgifter til energi i alt</b>	<b>146.219 kr.</b>	Vinduespudsning	- kr.
				Graffitirens	- kr.
<b>Forsikring og abonnemeter</b>		<b>Øvrige udgifter</b>		Glatforebekæmpelse	- kr.
Forsikring	64875 kr.	Administration	70387 kr.	Trappevask	- kr.
Serviceabonnement, elevator	- kr.	Gårdlaug	- kr.	Snerydning	12.806 kr.
Øvrigt	- kr.	Diverse	- kr.	Øvrigt renhold	- kr.
<b>Forsikringer /abo. I alt</b>	<b>64.875 kr.</b>	<b>Øvrige udgifter i alt</b>	<b>70.387 kr.</b>	<b>Renholdelse mv. i alt</b>	<b>107.306 kr.</b>
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG					
<b>Afkast/henlægg/renov.</b>	<b>Afkast/tillæg</b>	<b>Forbedringer</b>	<b>Ydelsestillæg</b>	<b>Forbedringer</b>	<b>Ydelsestillæg</b>
Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	65.520 kr.	Postkasser	2.336 kr.	Dørtlif.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.	Stigstreng	- kr.
LL § 120	189.540 kr.	Tagterrasse	- kr.	Forbedret el	13.196 kr.
<b>Afkast/henlægg/renoveringer i alt</b>	<b>496.080 kr.</b>	Altaner, ikke oprindelige	- kr.	Forbedret varmeanlæg	- kr.
		Nye brand-døre, hoveddøre	8.434 kr.	Højt vandlukke	- kr.
<b>Installationstillæg</b>	<b>Ydelsestillæg</b>	Nye brand-døre, lejligheder	- kr.	Dræn	- kr.
Varmeanlæg	57.658 kr.	Eftermonteret elevator	- kr.	Nyt gårdmiljø	- kr.
Køleskabe	9.720 kr.	Efterisolering/gavisolering	- kr.	Centralsug-anlæg i gård	- kr.
Kømfur	12.960 kr.	Efterisolering/loft	- kr.	Fælles vaskekælder (foi)	- kr.
Porttlf. med mikrofon	3.480 kr.	Efterisolering/kælder	- kr.	Vinduer, mod gade	91.488 kr.
Antenneanlæg	1.809 kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, mod gård	112.450 kr.
Elevator	- kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, øvrigt	61.848 kr.
<b>Installationstillæg i alt</b>	<b>85.627 kr.</b>	<b>Forbedringstillæg i alt</b>			<b>541.855 kr.</b>
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET					
Skatter og Afgifter	213.633 kr.	Alle udgifter samlet	1.725.981 kr.		
Forsikringer /abonnemeter	64875 kr.	Boligprocent	91,84 %		
Renholdelse mv.	107.306 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	1.585.100 kr.		
Energi mv.	146.219 kr.				
Øvrige udgifter	70.387 kr.				
Afkast/henlæggelser	496.080 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr.pr.k	506,04 kr.		
Installationer	85.627 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	231,56 kr.		
Forbedringstillæg	541.855 kr.				
<b>Alle udgifter samlet</b>	<b>1.725.981 kr.</b>	<b>Omk.leje i alt pr kvm.</b>	<b>737,60 kr.</b>		

#### 4.4 Potentialer og øvrige forhold på ejendommen

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

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

#### 4.5 Fremtidige øvrige indtægter/indbetalinger til ejendommens drift og vedligehold

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

År	Hændelse, indtægtsgrundlag	Ekstraordinær indtægt i året	Værdi af evt. negativ §120	Nutidsværdi af fremtidig indtægt
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-
2026	-	-	-	-
2027	-	-	-	-
2028	-	-	-	-
2029	-	-	-	-
2030	-	-	-	-
2031	-	-	-	-
2032	-	-	-	-
2033	-	-	-	-
2034	-	-	-	-
2035	-	-	-	-
2036	-	-	-	-
2037	-	-	-	-
<b>Indeholdt i DCF, i alt</b>		0	0	<b>Nutidsværdi: 0</b>



## 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	<b>64.205.152</b> kr.	Afrundet til	<b>64.200.000</b> kr.
Ved afkastværdi v.1.års leje:	<b>1,24</b> %	Svarende til	27.436 kr./kvm.
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	<b>5,00</b> %		
<b>INDTÆGTSGRUNDLAG</b>			
Omk. bestemt leje (indtægt uden fri bolig)	2.076 kvm.	737,60 kr./kvm.	1.531.255 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	191 kvm.	851,31 kr./kvm.	162.601 kr.
Øvrige, løbende indtægter (garage, antenne mv.)			60.000 kr.
<b>Lejeindtægt i alt (bruttoleje)</b>			<b>1.753.856</b> kr.
<b>DRIFTSUDGIFTER I ALT</b> (jf. årsrapport samt normaltal for omk. bestemt leje)			
Skatter og afgifter:			213.633 kr.
Forsikringer:			64.875 kr.
Renholdelse mv.:			107.306 kr.
Administration:			70.387 kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			146.219 kr.
Øvrigt (gårdlaug mv)			0 kr.
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:			395.460 kr.
<b>Driftsudgifter i alt</b>			<b>997.880</b> kr.
<b>LEJEINDTÆGTER FRATRUKKET DRIFTSUDGIFTER</b>			
<b>(nettoleje)</b>			<b>755.976</b> kr.
<b>VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADrag</b>			
	<b>Afkast ved</b>	<b>Afkast ved</b>	
	<b>1.års leje</b>	<b>ved DCF (inkl.inflation):</b>	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,24%	5,00%	61.105.152 kr.
<b>EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADrag</b>			
Potentiale for evt. frasalg af loftsareal, grundstykke mv.			0 kr.
Tillæg for værdi af fri bolig:	73 kvm.	42.098 kr./kvm.	3.100.000 kr.
Nutidsværdi af evt.ekstraordinære indbetalinger			0 kr.
Nutidsværdi af evt. negativ §120 saldo			0 kr.
Evt. fradrag for energimærke			0 kr.
<b>VURDERINGSSUM SAMLET, EFTER TILLÆG/FRADrag</b>			
<b>(afrundet)</b>		<b>VURDERINGSSUM:</b>	<b>64.200.000</b> kr.
<b>Svarende til kr/kvm</b>			
<b>(afrundet)</b>			<b>27.436</b> kr./kvm.
<b>Ombyningsudgift</b>			
De flg. poster er IKKE indholdt i første års brutto-netto opgørelse, da 1. års afkast ikke indeholder ombygning af lejligheder:			
<b>Tomgangsleje</b>			
Frdrag i omk.leje ved ombygn. Til BRL §5,2,	138 kvm.	737,60 kr./kvm., i 3 mdr.	25.521 kr.

### 4.7 DCF-model

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

Se desuden rapportens bilag 7.1-7.4 for en uddybende illustration af betydningen af udviklingen i DCF-modellen.

Bruttoleje	Ar 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Terminårl
Lejendomsgej. OMK Leje	1.531.255	1.353.630	1.274.494	1.191.652	1.104.987	1.014.378	919.702	820.834	717.644	609.997	497.758	380.785	258.934	132.056	0	0
Lønanslagsgej. ved ombygning til BRL\$5,2	-25.521	-26.952	-27.083	-27.625	-28.177	-28.741	-29.316	-29.902	-30.500	-31.110	-31.732	-32.367	-33.014	-33.674	0	0
Lejendomsgej. ved lejedes værdi	0	415.054	635.002	865.603	1.101.093	1.347.758	1.603.808	1.869.582	2.146.346	2.431.592	2.728.022	3.033.544	3.354.276	3.684.980	4.021.210	4.367.440
Lejendomsgej. Ejendomsleje (ehverv)	162.601	165.853	169.170	172.553	176.005	179.525	183.115	186.777	190.513	194.323	198.210	202.174	206.217	210.342	214.549	218.840
Lejendomsgej. Diverse indtægter	60.000	61.200	62.424	63.672	64.946	66.245	67.570	68.921	70.300	71.706	73.140	74.602	76.095	77.616	79.169	80.752
Andre indtægter (negativ \$120 soldo)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre ekstrord. indtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bruttoleje</b>	<b>1.728.335</b>	<b>1.969.685</b>	<b>2.114.538</b>	<b>2.264.398</b>	<b>2.419.406</b>	<b>2.579.708</b>	<b>2.745.455</b>	<b>2.916.800</b>	<b>3.093.900</b>	<b>3.276.918</b>	<b>3.466.019</b>	<b>3.661.373</b>	<b>3.863.155</b>	<b>4.071.544</b>	<b>4.286.723</b>	<b>4.406.805</b>
<b>Driftsudgifter</b>	<b>Ar 2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>Terminårl</b>
Driftsudgifter:	213.633	217.066	222.424	226.762	231.072	235.351	240.604	245.834	251.041	256.224	261.383	266.517	271.626	276.710	281.779	286.822
Forsikringer	64.875	66.123	67.496	68.846	70.223	71.627	73.060	74.521	76.011	77.532	79.085	80.664	82.277	83.923	85.604	87.313
Renholdelse mv.	107.306	109.452	111.641	113.874	116.151	118.474	120.844	123.261	125.726	128.240	130.805	133.422	136.090	138.812	141.588	144.420
Energy (el, vandforbrug mv.)	146.219	149.143	152.126	155.169	158.272	161.438	164.666	167.960	171.319	174.745	178.240	181.805	185.441	189.150	192.933	196.792
Administration:	70.387	71.795	73.231	74.695	76.189	77.713	79.267	80.853	82.470	84.119	85.801	87.517	89.268	91.053	92.874	94.732
Øvrigt (går drag mv)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse, LL \$ 119 + \$120:	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460
Ekstraordinære vedligehold:	692.000	705.840	719.957	734.356	749.045	764.024	779.304	794.890	810.788	827.024	843.524	860.285	877.309	894.598	912.163	929.919
Isærværdiansættelse af LL \$ 2 leil.	1.689.880	1.725.768	1.742.175	1.763.109	1.786.582	1.824.604	1.855.187	1.882.542	1.922.019	1.942.412	1.976.531	2.004.909	2.057.059	2.069.950	2.103.420	2.106.258
<b>Driftsudgifter</b>	<b>1.689.880</b>	<b>1.725.768</b>	<b>1.742.175</b>	<b>1.763.109</b>	<b>1.786.582</b>	<b>1.824.604</b>	<b>1.855.187</b>	<b>1.882.542</b>	<b>1.922.019</b>	<b>1.942.412</b>	<b>1.976.531</b>	<b>2.004.909</b>	<b>2.057.059</b>	<b>2.069.950</b>	<b>2.103.420</b>	<b>2.106.258</b>
<b>Pengesejersopdrivelse</b>	<b>Ar 2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>Terminårl</b>
Indtægter alt:	1.728.335	1.969.685	2.114.538	2.264.398	2.419.406	2.579.708	2.745.455	2.916.800	3.093.900	3.276.918	3.466.019	3.661.373	3.863.155	4.071.544	4.286.723	4.406.805
Udgifter alt:	-1.689.880	-1.725.768	-1.742.175	-1.763.109	-1.786.582	-1.824.604	-1.855.187	-1.882.542	-1.922.019	-1.942.412	-1.976.531	-2.004.909	-2.057.059	-2.069.950	-2.103.420	-2.106.258
<b>Driftsresultat / cash flow</b>	<b>38.455</b>	<b>255.917</b>	<b>372.364</b>	<b>495.289</b>	<b>622.824</b>	<b>755.104</b>	<b>892.268</b>	<b>1.034.458</b>	<b>1.181.821</b>	<b>1.334.506</b>	<b>1.492.668</b>	<b>1.656.465</b>	<b>1.826.058</b>	<b>2.001.613</b>	<b>2.183.503</b>	<b>2.200.547</b>
Cash flow akkumuleret	38.455	292.372	664.736	1.160.024	1.782.848	2.537.952	3.430.220	4.464.678	5.646.499	6.981.005	8.475.674	10.130.138	11.956.196	13.957.809	16.141.112	19.541.679
Ops.cash flow (penbøden)	1.289.445	1.289.445	1.289.445	1.289.445	1.289.445	1.289.445	1.289.445	1.289.445	1.289.445	1.289.445	1.289.445	1.289.445	1.289.445	1.289.445	1.289.445	1.289.445
<b>DCF metode</b>	<b>Ar 2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>Terminårl</b>
Netto Pengestrøm	38.455	255.917	372.364	495.289	622.824	755.104	892.268	1.034.458	1.181.821	1.334.506	1.492.668	1.656.465	1.826.058	2.001.613	2.183.503	2.200.547
Nutidsværdi af pengestrøm	36.624	230.310	321.662	407.475	487.999	563.470	634.118	700.162	761.812	819.271	872.732	922.381	968.397	1.010.951	1.050.206	1.066.685
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret	9.787.571	10.043.488	10.299.852	10.556.671	10.813.946	11.071.677	11.329.864	11.588.507	11.847.607	12.107.164	12.367.178	12.627.651	12.888.585	13.149.988	13.411.861	13.674.204
Nutidsværdi terminalværdi	51.317.581	51.317.581	51.317.581	51.317.581	51.317.581	51.317.581	51.317.581	51.317.581	51.317.581	51.317.581	51.317.581	51.317.581	51.317.581	51.317.581	51.317.581	51.317.581
<b>Markedsværdi DCF (ekskl. frie bolle og tillæg)</b>	<b>61.105.152</b>	<b>61.105.152</b>	<b>61.105.152</b>	<b>61.105.152</b>	<b>61.105.152</b>	<b>61.105.152</b>	<b>61.105.152</b>	<b>61.105.152</b>	<b>61.105.152</b>	<b>61.105.152</b>	<b>61.105.152</b>	<b>61.105.152</b>	<b>61.105.152</b>	<b>61.105.152</b>	<b>61.105.152</b>	<b>61.105.152</b>
Værdi af den frie bolig	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000
Ev. frastig af forlæst/grundstykke mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ev. frastig af grundstykke mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nutidsværdi af ev. negativ \$188	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Markedsværdi DCF inkl. den frie bolig samt tillæg:</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>
Overgangsmaasighed. Omk leje til Lejedes Værdi boliger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GrundtilLL\$2 (medregnet i omg.2. terminalværdi)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GrundtilLL\$2 (medregnet i omg.2. terminalværdi)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terminårl af ev. negativ \$188	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Markedsværdi DCF inkl. den frie bolig samt tillæg:</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>	<b>64.205.152</b>
Der er medregnet leietomgang i 3 mdr. dvs 1/4 år af omk. lejen, fra de km., hvor ombygningen sker.	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Samlet afkast:	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
15 års lineær konvertering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet afkast:	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
<b>Driftskonto samt \$18-\$188 saldi</b>	<b>Ar 2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>Terminårl</b>
LL \$119-120 saldi primo året	0	275.460	548.520	819.152	1.087.247	1.352.815	1.615.785	1.876.106	2.133.724	2.388.585	2.640.633	2.889.814	3.136.069	3.379.340	3.619.567	3.856.690
Driftskonto, saldi: primo året	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460	395.460
Årlig løbende vedligehold	-120.000	-122.400	-124.848	-127.345	-129.892	-132.490	-135.139	-137.842	-140.599	-143.364	-146.137	-148.918	-151.706	-154.501	-157.303	-160.113
Ekstraord. udgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ekstraord. betaling til drift/veedl.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskonto, saldo ultimo året:	275.460	548.520	819.152	1.087.247	1.352.815	1.615.785	1.876.106	2.133.724	2.388.585	2.640.633	2.889.814	3.136.069	3.379.340	3.619.567	3.856.690	4.103.913
\$18 samt \$188 saldi:	275.460	548.520	819.152	1.087.247	1.352.815	1.615.785	1.876.106	2.133.724	2.388.585	2.640.633	2.889.814	3.136.069	3.379.			

## 4.8 Følsomhedsanalyse

### 4.8.1 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (1.års afkast)

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

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

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
0,99%	79.679.944	34.051
1,14%	69.578.581	29.734
1,19%	66.778.711	28.538
<b>1,24%</b>	<b>64.200.000</b>	<b>27.436</b>
1,29%	61.831.533	26.424
1,34%	59.635.424	25.485
1,49%	53.933.117	23.048

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

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
7,50%	1.885.395	74.837.398	31.982
5,00%	1.841.549	71.293.316	30.467
2,50%	1.797.703	67.749.234	28.953
<b>100,00%</b>	<b>1.753.856</b>	<b>64.200.000</b>	<b>27.436</b>
-2,50%	1.710.010	60.661.071	25.924
-5,00%	1.666.163	57.116.989	24.409
-7,50%	1.622.317	53.572.907	22.894

### 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%	79.419.488	33.940
4,75%	73.405.588	31.370
4,90%	66.739.749	28.521
<b>5,00%</b>	<b>64.200.000</b>	<b>27.436</b>
5,10%	61.663.492	26.352
5,25%	58.281.015	24.906
5,50%	53.313.118	22.783

#### DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	1.857.960	71.687.525	30.636
+5,00%	1.814.752	69.193.400	29.570
+2,50%	1.771.544	66.699.276	28.504
<b>100,00%</b>	<b>1.753.856</b>	<b>64.200.000</b>	<b>27.436</b>
-2,50%	1.685.127	61.711.028	26.372
-5,00%	1.641.918	59.216.904	25.306
-7,50%	1.598.710	56.722.780	24.241

## 4.9 Konsekvensberegning/fremskrivning af ejendommens værdi ved fremtidigt vedligehold

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

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

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

### 4.9.1 Udvikling i ejendommens værdi, som konsekvensberegning af fremtidigt vedligehold

Fremtidig værdi af ejendom ved vedligehold.		Ekstraordinær Indtægt	Ekstraordinær udgift	Samlet ekstraordinær
År	Værdi	Kr/kvm	(Se rapportens pkt. 4.5)	Indtægt/udgift
2023	<b>64.205.152</b>	27.438	-	-
2024	<b>64.205.152</b>	27.438	-	-
2025	<b>64.205.152</b>	27.438	-	-
2026	<b>64.205.152</b>	27.438	-	-
2027	<b>64.205.152</b>	27.438	-	-
2028	<b>64.221.261</b>	27.445	-	-
2029	<b>64.205.152</b>	27.438	-	-
2030	<b>64.205.152</b>	27.438	-	-
2031	<b>64.205.152</b>	27.438	-	-
2032	<b>64.205.152</b>	27.438	-	-
2033	<b>64.205.152</b>	27.438	-	-
2034	<b>64.205.152</b>	27.438	-	-
2035	<b>64.205.152</b>	27.438	-	-
2036	<b>64.205.152</b>	27.438	-	-
2037	<b>64.221.261</b>	27.445	-	-
<b>I alt:</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## KAPITEL 5 VURDERINGSGRUNDLAG

### 5.1 Valg af DCF-model/budgetperiode

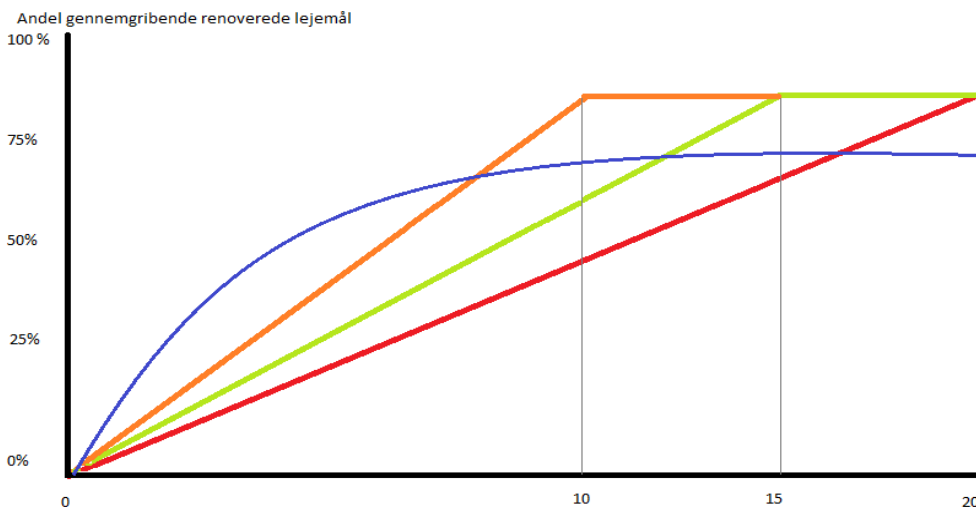
Med Lov om valuarvurderinger og kravet om brugen af en DCF-model, bliver det samtidig muligt at synliggøre den væsentligste årsag til at bolig investeringsejendomme i det hele taget handles, nemlig: Potentialet på ejendommen!

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

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

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

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



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

## 5.2 Markedskommentar

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

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

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

Lovindgrebet betyder også at der er forskel på prisdannelsen på store og små ejendomme, dels fordi mængden af købere ikke er den samme på store ejendomme, men også fordi forudsætningerne for værdiansættelsen er forandret. Der er fortsat en væsentlig interesse fra danske investorer herunder ikke mindst pensionskasser og fonde, men der er også en stor interesse fra udenlandske investorer.

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

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

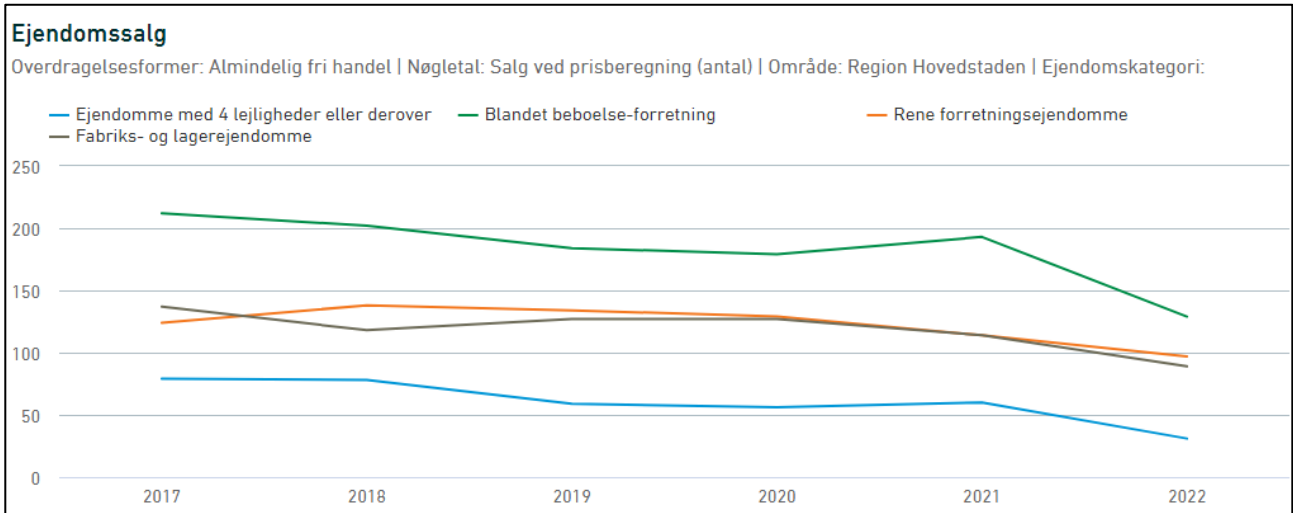
Ejendomme med en stor andel af erhverv trækker typisk prisen op, opgjort på kvm.pris, men til gengæld også med et større krav til afkastet. Bestemmende herfor er primært beliggenheden, og de steder hvor der kan opnås høje udlejningspriser til butiks-anvendelse og samtidig med en lav genudlejnings risiko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

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

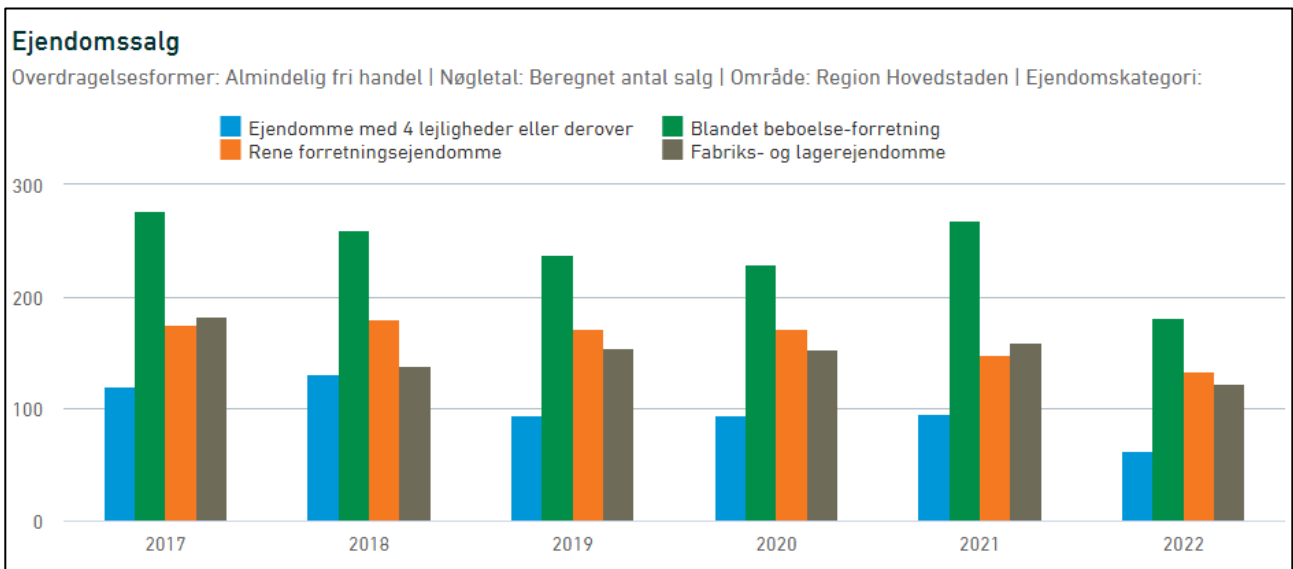
Det bemærkes at de 5-års karensperiode (Blackstone-regel) ikke gælder ved salg af andelsboligforeningers ejendomme, hvorfor lovindgrebet reelt har gjort disse mere attraktive for investorerne. Der er dog så få af den type handler at man ikke entydigt kan sige, at disse ligefrem kan handles til en højere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

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

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



Kilde: Danmarks Statistik



Kilde: Danmarks Statistik

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

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

#### 5.3.1 Karensperioden.

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

#### 5.3.2 Tillæg for fremtidige forbedringer

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

#### 5.3.3 Energimærker

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

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

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

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

#### 5.3.4 'Lejebremse'

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



## 5.4 Referenceejendomme – Valuarens aktindsigt.

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

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

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

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

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

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

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

## 5.5 Sagens dokumenter

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

- Vedtægter	
- Energimærke dateret	07.02.2017
- Forsikringsoversigt, år	2020
- Beboer/lejerliste, år	-
- Tilstandsrapport dateret	-
- Vedligeholdelsesplan, udløb år	2029
- Årsrapport dateret (udløb)	31.12.2022
- Referat af ord. generalforsamling d.	09.05.2023

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

- Tingbogsattest dateret	05.12.2023
- BBR-ejermeddelelse dateret	05.12.2023
- Ejendomsdatarapport dateret	05.12.2023
- Forureningsattest dateret	05.12.2023
- Oplysning om vejforhold	05.12.2023
- Offentlig vurdering, år	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 19-01-2024.



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

## 6.6 STAD Valuar – Hovedstadens valuar

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

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

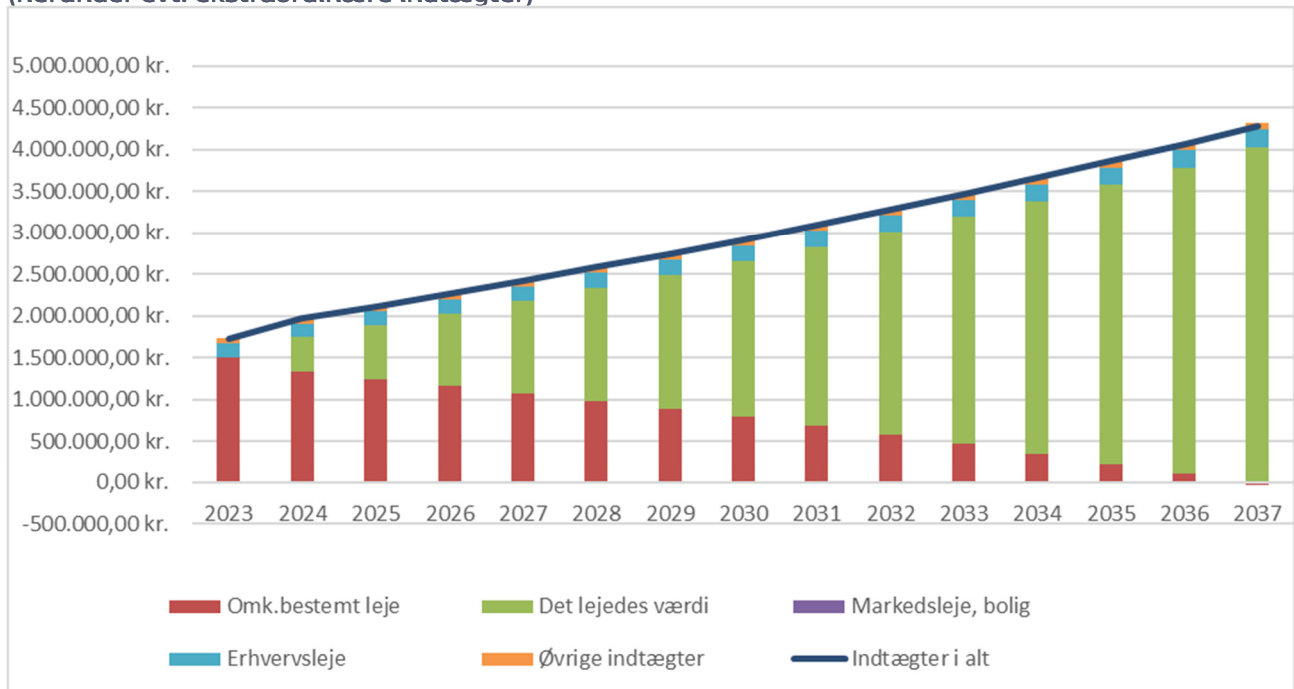
STAD Valuar varetager alle typer af vurderingsforretninger, der falder ind under en erhvervsejendomsmæglervirksomheds normale opgaver, herunder selvfølgelig valuarvurderinger af andelsboligforeninger, markedslejevurderinger, vurderinger til brug for årsregnskaber, Due Diligence, og en lang række rådgivningsopgaver.

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

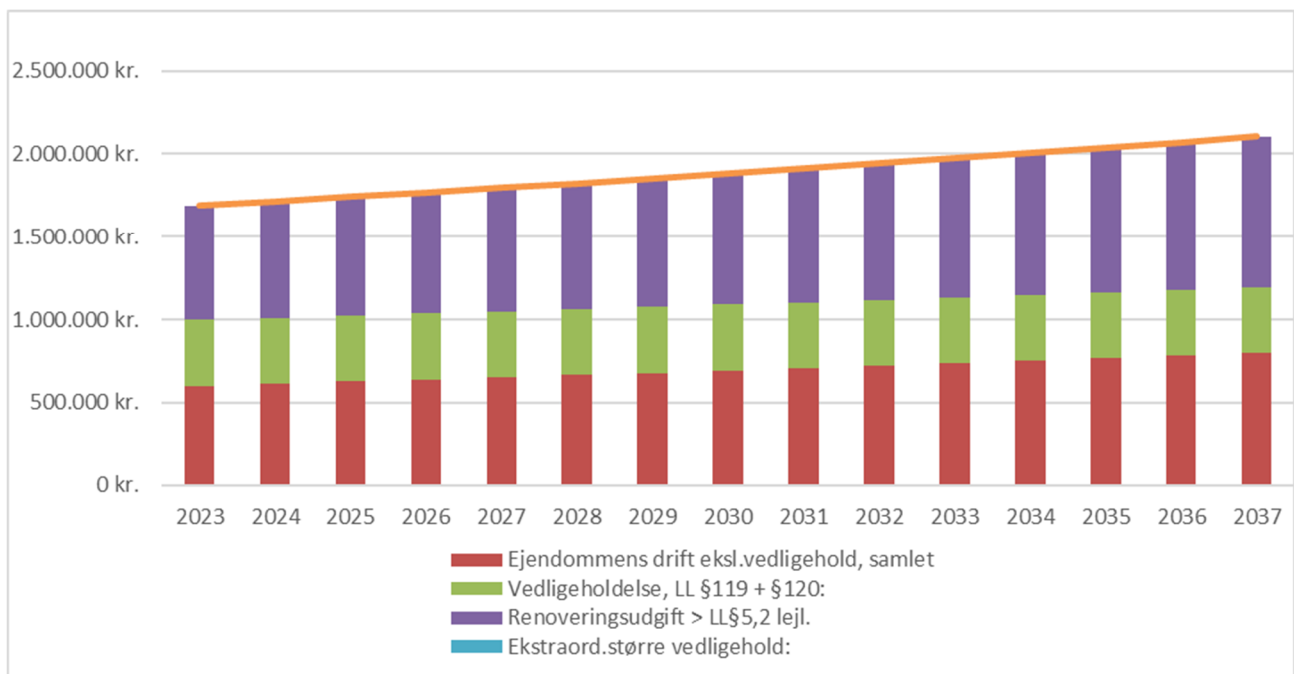


## KAPITEL 7 BILAG

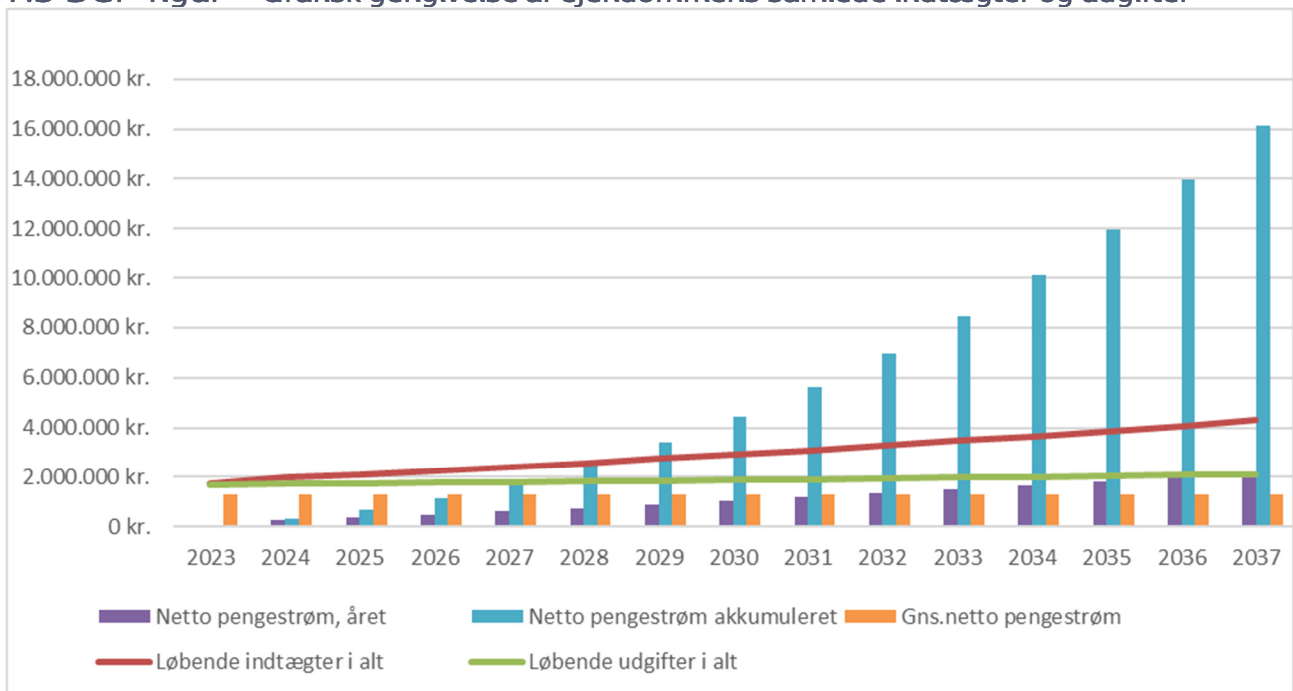
### 7.1 .DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraordinære indtægter)



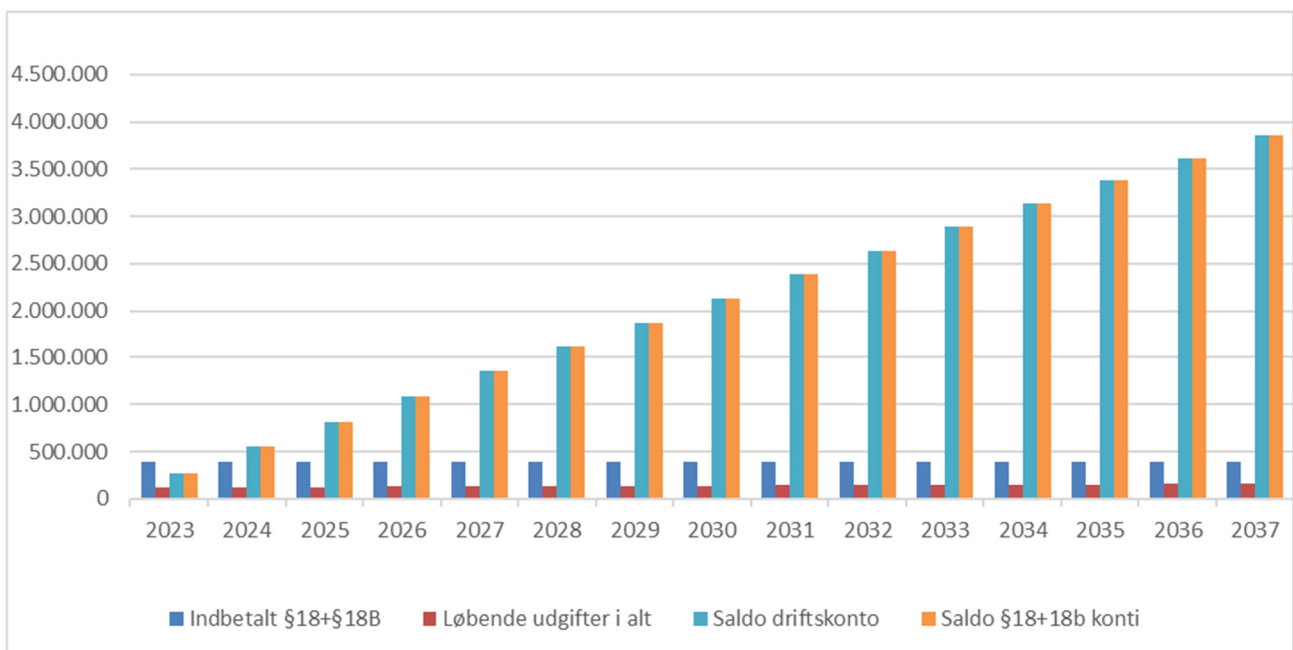
### 7.2 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter)



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



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



## 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		Lejedes værdi kr./kvm./år	
					757,60	1.470,00	757,60	1.470,00
					Leje pr.år	Leje pr.md.	Leje pr.år	Leje pr.md.
Godthåbsvej 64A	st. tv	3	73	Ja	53.845	4.487	107.310	8.943
Godthåbsvej 64A	st. th	4	85	Ja	62.696	5.225	124.950	10.413
Godthåbsvej 64A	1. tv	3	73	Ja	53.845	4.487	107.310	8.943
Godthåbsvej 64A	1. th	4	85	Ja	62.696	5.225	124.950	10.413
Godthåbsvej 64A	2. tv	3	73	Ja	53.845	4.487	107.310	8.943
Godthåbsvej 64A	2. th	4	85	Ja	62.696	5.225	124.950	10.413
Godthåbsvej 64A	3. tv	4	90	Ja	66.384	5.532	132.300	11.025
Godthåbsvej 64A	3. th	4	84	Ja	61.958	5.163	123.480	10.290
Godthåbsvej 64B	st. tv	3	64	Ja	47.206	3.934	94.080	7.840
Godthåbsvej 64B	st. th	3	66	Ja	48.682	4.057	97.020	8.085
Godthåbsvej 64B	1. tv	3	64	Ja	47.206	3.934	94.080	7.840
Godthåbsvej 64B	1. th	3	66	Ja	48.682	4.057	97.020	8.085
Godthåbsvej 64B	2	4	130	Ja	95.888	7.991	191.100	15.925
Godthåbsvej 64B	3	4	122	Ja	89.987	7.499	179.340	14.945
Godthåbsvej 64C	st. tv	2	67	Ja	49.419	4.118	98.490	8.208
Godthåbsvej 64C	st. th	2	58	Ja	42.781	3.565	85.260	7.105
Godthåbsvej 64C	1. tv	3	67	Ja	49.419	4.118	98.490	8.208
Godthåbsvej 64C	1. th	2	58	Ja	42.781	3.565	85.260	7.105
Godthåbsvej 64C	2. tv	2	67	Nej	49.419	4.118	98.490	8.208
Godthåbsvej 64C	2. th	2	58	Nej	42.781	3.565	85.260	7.105
Godthåbsvej 64C	3	6	120	Ja	88.512	7.376	176.400	14.700
Godthåbsvej 64D	st. tv	3	64	Ja	47.206	3.934	94.080	7.840
Godthåbsvej 64D	st. th	2	61	Ja	44.994	3.749	89.670	7.473
Godthåbsvej 64D	1. tv	3	64	Ja	47.206	3.934	94.080	7.840
Godthåbsvej 64D	1. th	1	61	Ja	44.994	3.749	89.670	7.473
Godthåbsvej 64D	2	6	125	Nej	92.200	7.683	183.750	15.313
Godthåbsvej 64D	3	4	119	Ja	87.774	7.315	174.930	14.578
<b>I alt (alle lejligheder)</b>		<b>2.149</b>	<b>119</b>		<b>1.585.100</b>	<b>132.092</b>	<b>3.159.030</b>	<b>263.253</b>