

CERA Andelsvurderinger samarbejder med EDC Erhverv Hjort om udarbejdelse af valuarvurderinger. Valuarvurdering er udarbejdet af John Munch, valuar og ejendomsmægler MDE og seniorrådgiver Keld Abildgaard fra:



Ordrupvej 105, 2920 Charlottenlund – CVR 17630733

Dato: 8. november 2023

VURDERING

”Andelsboligforeningen Rørmosen II”



Rørmosevej 35-63 og Rørmose Parkvej 22-40
3520 Farum

Foreningen:
CVRnr. 36096489
Ejendomsnr. 190-11237 (BBR)

Rekvirent:
Malthe Schultz Petersen
Telefon 40184889
Mail malthe.p@youmail.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Indledning.....	4
2.	Rekvirent	5
3.	Vurderingsmænd	5
4.	Administrator	5
5.	Vurderingsobjekt	5
6.	Adkomstforhold	5
7.	Vurderingsformål	5
8.	Vurderingstema	6
9.	Besigtigelse.....	6
10.	Dokumenter.....	7
11.	Indhentede oplysninger.....	7
12.	Specifikationer	7
12.1	Grundareal.....	7
12.2	BBR-oplysninger/Arealer	7
12.3	Offentlig ejendomsvurdering	8
12.4	Forsikringsforhold	8
12.5	Zonestatus.....	8
12.6	Kommune og Region.....	8
12.7	Byrder og servitutter	8
12.8	Forurening.....	8
12.9	Pantehæftelser	8
12.10	Kontraktforhold.....	8
12.11	Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder	8
13.	Beliggenhed	9
14.	Beskrivelse.....	9
15.	Markedsforhold/investeringsejendomme - generelt.....	11
15.1	Bemærkning i forhold til regeringens lovindgreb pr. 1/7 2020	13
16.	Vurderingsnorm	14
17.	Referencer	15
18.	Vurdering.....	16
18.1	Værdiansættelse	17
18.2	Følsomhedsberegning ved varierende leje/afkast.....	17
19.	Forudsætninger	18
20.	Habilitetserklæring	19
21.	Ansvar og Erklæring.....	19
22.	Copyright.....	20
23.	Fremsendelse.....	20
	Datering og underskrifter	20
	EDC Erhverv Hjort	21
	Bilag 1 - Driftsbudget og rentabilitetsanalyse/DCF	22

Opsummering af vurdering for

”Andelsboligforeningen Rørmosen II”

beliggende
Rørmosevej 35-63 og Rørmose Parkvej 22-40
3520 Farum

Vurdering i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ABL) § 5, stk. 2, litra b.

Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom med en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor.

Ejendommen, vurderet som udlejningsejendom, er vurderet til

Kontant markedsværdi kr. 66.800.000,-

svarende til kr. 24.534,- pr. etagekvadratmeter inkl. grund

Boliglejeniveau: kr. 1.375,-

Stabiliseret afkastprocent: 4,1 %

1.års afkastprocent: 4,1 %

1. Indledning

Lovgrundlag

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboligloven (ABL) § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom med en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor. Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

Ejendommen er vurderet inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

Nærværende vurdering omfatter ikke individuelle forbedringer, som andelshavere har udført, og som vil kunne udgøre en del af maksimalprisen iht. til ABL § 5, stk. 2. 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 lejers forbedringer.

Såfremt andelsboligforeningen, i stedet for at anvende nærværende vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, vælger at opgøre ejendommens værdi til den seneste ansatte ejendomsværdi iht. til ABL § 5, stk. 2, litra c, gøres i forbindelse med andelshavernes individuelle forbedringer opmærksom på, at der i den offentlige vurdering kan indgå individuelle forbedringer udført af andelshaverne. Dermed vil den offentlige vurdering umiddelbart kunne komme til at fremtræde højere end nærværende valuarvurdering. Såfremt individuelle forbedringer indgår i den offentlige ejendomsvurdering, og disse ikke fradrages den offentlige vurdering, vil der ved salg af foreningens andelsboliger kunne forekomme en overpris i strid med maksimalprisbestemmelsen i ABL § 5, stk. 1.

2. Rekvirent

Andelsboligforeningen Rørmosen II
v/ Malthe Schultz Petersen
Rørmosevej 55
3520 Farum
Mail malthe.p@youmail.dk
Telefon 40184889

3. Vurderingsmænd

John Munch, Valuar og ejendomsmægler MDE
Keld Abildgaard, Seniorrådgiver

EDC Erhverv Hjort
Ordrupvej 105
2920 Charlottenlund
Telefon: 4595 0070
CVR 17630733

4. Administrator

Selvadministrerende andelsforening
v/kasserer Anders Thøgersen

3520 Farum
Mail aschmockt@gmail.com

5. Vurderingsobjekt

Rørmosevej 35-63 og Rørmose Parkvej 22-40
3520 Farum

Matr.nr. 7kl, 7km, 7kn, 7kh, 7kk, 7kg, 7ko Farum By, Farum

I det følgende benævnt ejendommen.

6. Adkomstforhold

Ejendommens ejer er ifølge tingbogen:

Andelsboligforeningen Rørmosen II

(Tinglyst adkomst den 14.09.2004)

7. Vurderingsformål

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes til fastsættelse af ejendommens værdi som boligudlejningsejendom i forbindelse med beregning af andelskronens værdi.

8. Vurderingstema

Vurderingen er foretaget til brug for regnskabsaflæggelse.

Kontantværdiansættelse af ejendommens værdi ovenfor angivne dato, som boligudlejningsejendom, jf. § 5, stk. 2, litra B i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber", med én ledig gennemsnitlig lejlighed til brug for andelsforeningens årsrapport.

Denne vurderingsrapport er udarbejdet i overensstemmelse med de principper, som er fastsat af Dansk Ejendomsmæglerforening for vurdering af andelsboligforeningsejendomme. Det betyder bl.a., at ejendommen er vurderet som om den var en boligudlejningsejendom og aldrig har været andet.

Desuden er ejendommen vurderet efter samme principper, der anvendes når en sådan ejendom skal sælges til en investor / køber, hvilket betyder, at den vurderes inklusive visse forbedringer, herunder forbedringer foretaget af den enkelte andelshaver. Det betyder, at andelsboligforeningen skal trække evt. værdier af disse forbedringer ud af kontantværdien inden den anvendes i foreningens regnskab.

Markedsværdi (handelsværdi) er den sum, som en ejendom vil blive handlet til på vurderingsdatoen mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængde-transaktion efter passende markedsføring, hvori parterne begge har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, og under følgende forudsætninger;

- at parterne ikke har noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen heraf, således at den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement.
- at der forud for vurderingsdatoen er forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af ejendommen til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til ejendommens karakter og markedsforholdene anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6 måneder.
- at der ikke tages hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med en liebhaverinteresse.

I den omstående værdiansættelse på ejendommen, er der ikke taget hensyn til de enkelte andelshaveres forbedringer.

Det skal endelig bemærkes, at det faktum, at ejendommen er vurderet som udlejningsejendom og som om den aldrig har været andet, betyder at den kontantpris, som er anført i nærværende rapport, kan være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked. Forudsætningen skyldes en fortolkning af andelsboligloven, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget.

9. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget udvendigt, fællesarealer og udenoms arealerne den 30. oktober 2023.

Til stede ved besigtigelsen var:

Valuar og ejendomsmægler MDE John Munch fra EDC Erhverv Hjort

Pile Alle 41-43, 2000 Frederiksberg – CVR 33244851

Derudover er repræsentative boliger i nr. 28, 32 og 55 besigtiget ved forrige vurdering sammen med repræsentant for andelsforeningen Malthe Schultz Petersen.

Undertegnede har fra foreningen modtaget oplysninger omkring vedligeholdelses- og forbedringsarbejder ved besigtigelsen.

Besigtigelsen har ikke haft karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene vurderingsmandens umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, der måtte være knyttet hertil.

10. Dokumenter

Vi har modtaget kopi af følgende dokumenter:

- Ejendomsskattebilletter
- Varmeregnskab
- Oplysninger om forsikring
- Energimærke
- Ejendomsvurdering
- Vedrørende andelsboligforeningen:
 - Referat af generalforsamlinger
 - Årsrapport
 - Budget
 - Vedtægter

11. Indhentede oplysninger

Vi har rekvireret følgende dokumenter til brug for vurderingen:

- Tingbogsattest
- BBR-meddelelse

12. Specifikationer

12.1 Grundareal

Ifølge tingbogen andrager grundarealet 4.663, heraf vej 0 kvm.

12.2 BBR-oplysninger/Arealer

Ifølge BBR-meddelelse er ejendommens arealer følgende:

Opført / ombygget år	2006
Bebygget areal	1.539 kvm.
Boligareal	2.722 kvm.
Erhvervsareal	- kvm.
Samlet bygningsareal	1.604 kvm.
Sekundære arealer, kælder	- kvm.
Sekundære arealer, udnyttet tagetage	1.118 kvm.
Anvendelse:	
25 boligenheder/lejligheder	106 - 110 kvm.
0 erhvervsenheder	- kvm.

12.3 Offentlig ejendomsvurdering

Den offentlige ejendomsværdi pr. 01.10.2020 andrager kr. 41.000.000, heraf grundværdi kr. 14.285.100.

12.4 Forsikringsforhold

Ejendommen er brand- og bygningsforsikret.

12.5 Zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone.

12.6 Kommune og Region

Der er ikke rekvireret ejendomsdatarapport. Der tages forbehold for, at en ejendomsdatarapport måtte indeholde bestemmelser, som er usædvanligt belastende for ejendommen. Vi forudsætter, at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre.

12.7 Byrder og servitutter

Vi har gennemgået tingbogen, og der er efter vores opfattelse ikke lyst så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

12.8 Forurening

Det forudsættes, at der på ejendommen ikke forefindes forurening.

12.9 Pantehæftelser

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste pantehæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi (handelsværdi).

12.10 Kontraktforhold

Det er ikke oplyst kontraktforhold, der er af betydning for fastsættelse af denne vurdering

12.11 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder

Ifølge oplysninger fra andelsboligforening er der på ejendommen indenfor den seneste periode udført følgende vedligeholdelses- og forbedringsarbejder:

- 2021 - Nye individuelle gasfyr i hver bolig – ca.kr. 600.000
- 2021 - Nyt fælles redskabs-/opbevaringsskur – ca.kr. 85.000
- 2022 – Maling/vedligeholdelse af vinduer – ca. kr. 560.000
-

De oplyste vedligeholdelses- og forbedringsarbejder er ikke udtømmende. Det er derfor ikke muligt at beregne en boliglejeforhøjelse, jf. Lov om leje § 19 stk. 1 (tidligere BRL § 5, stk. 1), som følge af alle forbedrings-relaterede arbejder på ejendommen gennem årene, hvorfor der i udkast til omkostnings- bestemt legebudget (bilag 2) ansættes en samlet forbedringsforhøjelse af boliglejen, ansat på grundlag af normtal og erfaringstal.

13. Beliggenhed

Rækkehusbebyggelsen er beliggende attraktivt i Farum – tæt på Farum Park med mange fritidsaktiviteter.



14. Beskrivelse

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen, idet ejendommen er rekvirenten bekendt.



Valuarvurdering

Pile Alle 41-43, 2000 Frederiksberg – CVR 33244851



Andelsboligforening består af 25 boliger.

Der forefindes et hyggeligt fællesareal og p-pladser samt skur til beboerne.

Ejendommene/rækkehusbebyggelsens vedligeholdelsesstandard er gennemsnitlig over middel – og fremstår velholdt.

15. Markedsforhold/investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme defineres typisk som et aktiv, der anskaffes for at generere et afkast til investor. Investor benytter ikke aktivet/ejendommen selv. Beboelsesejendomme falder i denne aktivklasse på linje med andre ejendomme, som en investor ikke selv benytter, f.eks. kontor- eller/og lagerejendomme anskaffet til udlejningsformål.

Pengestrømmen består af en lejeindtægt, hvoraf fragår driftsudgifter. Herefter fremkommer et overskud, der står procentuelt i forhold til den investerede kapital. Herudover vurderer investor hvilket værdistigningspotentiale og mulighed for kapitalgevinst investeringen indeholder i forhold til konjunkturudviklingen generelt samt evt. mulige ændringer i gældende lovgivning.

Boligudlejningsejendomme har i en ganske lang periode været anset som en af de sikreste investeringsklasser, henset til en generelt god udlejningssituation for beboelseslejligheder, herunder som et attraktivt instrument til inflationssikring.

Finanskrisen i 2008 er et for længst overstået kapitel på erhvervsejendomsmarkedet, såvel som på det almindelige boligmarked, hvor der specielt i de større byer faktisk opnås højere priser for villaer og ejerlejligheder end før finanskrisen.

Efterspørgslen efter investeringsejendomme har gennem de seneste år været meget stærk og vedvarende, hvilket vi forventer, vil vare ved de næste par år. Udbuddet af investeringsejendomme er faldet over de seneste år, hvilket har gjort at efterspørgslen føles stærkere end længe. En af grundene til det stærke og vedvarende efterspørgselspres bunder naturligvis i den rigelige pengemængde, som er til stede blandt investorerne, både indenlandske såvel som udenlandske.

Udover de danske investorer som f.eks. pensionskasser, store ejendomsselskaber og nationale ejendomsfonde, er det danske ejendomsmarked også præget af en utrolig stor interesse fra udenlandske investorer. Omsætningen af danske ejendomme til udenlandske investorer er gennem de seneste år steget til et betragteligt beløb, også sammenlignet med salget til danske investorer.

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme, såvel ældre som nye, har gennem mange år været meget stor. Afkastet på alle typer af boligejendomme har rykket sig nedad gennem de seneste mange år. I takt med den stigende efterspørgsel efter boligejendomme, er nybyggeriet af boligejendomme også steget til et højere niveau. Specielt i de større byer er der igangsat mange nybyggerier af både boliger til familier og kollegieværelser til studerende. Den institutionelle og internationale allokering af kapital til ejendomsinvestering i Danmark er derfor fortsat høj.

Potentielle sælgere af investeringsejendomme skal dog holde sig for øje, at træerne ikke vokser ind i himlen. Lader man sig af ivrige rådgivere forlede til at tro, at ejendomspriserne fortsætter deres kraftige stigning, og sætter man en urealistisk høj udbudspris, vil man sande, at investorerne nok er ivrige, men at de ikke køber for enhver pris. Inden for boligsegmentet, hvor nybyggeriet de seneste år har ligget højt, registreres der i flere betydende udviklingsområder i de største byer stagnerende og i et vist omfang faldende lejepriser, og det er i dag ikke nogen naturlov, at et nyt boligprojekt er 100% udlejet fra første dag.

Ejendomme er fortsat en god investering

Ejendomsbranchen forventer en periode med stagnerende/faldende værdier, både når det gælder ejendomsværdi, udlejningsprocent og markedsleje. En opbremsning på boligmarkedet hænger sandsynligvis sammen med, at udbuddet af nybyggede boliger fortsat stiger, men de mange kvadratmeter er endnu ikke alle blevet afsat.

Men som i alle andre investeringssituationer skal man naturligvis undersøge mest muligt om den pågældende investering, inden man foretager den.

Der er ingen tvivl om, at det meget lave danske renteniveau er med til at holde både investeringslysten og efterspørgslen oppe efter alle typer af fast ejendom. Set fra udenlandske investorers vinkel, betyder det også meget, at Danmark betragtes som et meget sikkert og stabilt land at investere i.

Efterspørgslen på bolig-/erhvervsudlejningsejendomme har de seneste år, især i København og storbyerne, været meget stor. Især velbeliggende og større ejendomme bliver købt op af store nationale og internationale investorer, der finder, at Danmark er økonomisk stabil, og at der er langsigtede udviklings-/ indtjeningsmuligheder.

Markedssituationen

Folketinget har vedtaget lov med virkning fra 1. juli 2020 om ændring af lovgrundlaget for beregning af moderniseringer efter Lov om leje § 19, stk. 2 (tidligere BRL § 5, stk. 2) samt fastfrysning af værdien af andelsboligforeningers ejendomme – kaldet "Blackstone-loven".

Dette kan have negativ indflydelse på værdiansættelsen for ejendomme underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. også pkt. 18 samt bilag med DCF-beregningen.

Den fortsatte uro på rentemarkedet og den stigende inflation i 2022 kan også få en negativ indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af ejendomme.

15.1 Bemærkning i forhold til regeringens lovindgreb pr. 1/7 2020

Under henvisning til regeringens lovindgreb pr. 1/7 2020 "Blackstone-loven" i relation til Lov om leje § 19, stk. 2 (tidligere BRL § 5, stk. 2), skal vi gøre opmærksom på, at værdien af ejendommen påvirkes negativt ved fastsættelse af et loft på lejen efter modernisering.

Karensperiode på fem år

Lovindgrebet indebærer, at der indføres en karensperiode på fem år hvori en ny ejer af en udlejningsejendom ikke kan opkræve husleje efter Lov om leje § 19, stk. 2 (tidligere BRL § 5, stk. 2). Ejeren af ejendommen kan i den 5-årige periode udføre gennemgribende forbedringer, men der vil alene være mulighed for at opkræve omkostningsbestemt leje i henhold til Lov om leje § 19, stk. 1 (tidligere BRL § 5, stk. 1) med tillæg af almindelige forbedringsforhøjelser. Det er ikke direkte angivet i aftalen hvorvidt der (i) vil blive foretaget ændringer i forhold til de nuværende regler om forbedringsforhøjelser og (ii) hvordan reglerne vil påvirke en igangværende forbedring af lejemålene, hvis ejendommen overdrages imens forbedringerne foretages.

Det er præciseret i aftalen, at det skal sikres, at ejeren af ejendommen ikke kan omgå karensperioden ved at placere ejendommen i et selskab.

Grønt incitament

Det grønne incitament indebærer, at den ovennævnte 5-årige karensperiode ikke skal finde anvendelse, hvis ejeren af ejendommen hæver ejendommens energiklasse med minimum tre niveauer eller ejeren foretager effektive energiforbedringer for mindst kr. 3.000 pr. m².

Grønt energikrav

Det tidligere krav i Lov om leje § 19, stk. 3 (tidligere BRL § 5, stk. 3) hvorefter en ejendom skulle have minimum energiklasse D for at huslejen kan fastsættes i henhold til bestemmelserne, skal efter loven hæves til et krav om minimum energiklasse C. Alternativt skal ejendommens energiklasse mindst løftes 2 niveauer før Lov om leje § 19, stk. 2 (tidligere BRL § 5, stk. 2) kan anvendes.

Andelsboligforeninger

Den 5-årige karensperiode, som nævnt ovenfor, skal ikke finde anvendelse ved omdannelse af andelsboligforeninger til udlejningsejendomme. Derudover indebærer aftalen, at normalvedtægts krav om 4/5 tilslutning til forslag om opløsning af andelsforeninger skal lovfæstes.

Forbedringer

Reglen i ABL § 5, stk. 3 er blevet præciseret således, at muligheden for at tillægge værdien af forbedringer udført på ejendommen efter vurderingen er foretaget også gælder for vurderinger, der er fastfrosset i henhold til den nye ABL § 5, stk. 3. Pr. 1. juli 2020 bliver den nugældende ABL § 5, stk. 3 til § 5, stk. 4.

Det vil sige, at det vil være muligt at lægge den værdi, hvormed forbedringer udført efter 1. juli 2020 har forøget ejendommens værdi, til ejendommens værdi opgjort i henhold til ABL § 5, stk. 2 eller stk. 3.

Her skal man være opmærksom på, at forbedringen ikke er en opgørelse af, hvad det har kostet at udføre arbejdet, men en vurdering af, med hvilket beløb, forbedringerne skønnes at have forøget handelsværdien af ejendommen.

16. Vurderingsnorm

Der er pr. 1. oktober 2018 indført en ny vurderingsnorm med baggrund i et ønske fra lovgivers side om, at der skal ske mere retvisende vurderinger, og at der ikke bør store udsving imellem værdiansættelser fra forskellige valuarer, som der tidligere har været. Dette har blandet andet betydet, at der i vurderingsnormen fokuseres mere på afkastprocenter og mindre på kvadratmeterpriser i forhold til referencehandler. Vurderingsnormen er på en række områder udarbejdet meget teoretisk, og man skal derfor være opmærksom på forskellige forhold omkring den nye norm, jf. nedenfor:

Sammenlignelige ejendomme

Først og fremmest refereres der i vurderingsnormen til, at der skal anvendes sammenlignelige ejendomme, hvilket i praksis næsten er umuligt at opfylde. I den forbindelse skal nævnes, at der for andre handler i markedet, ikke findes nogen oplysninger om fraflytningsfrekvensen.

Fraflytningsfrekvensen i nærværende valuarvurdering bliver således et overordnet skøn i den fremadrettede DCF-model. Samtidig skal man også være opmærksom på, at der i referenceejendommene ofte kan indeholde istandsatte lejemål, som ikke nødvendigvis opfylder kravene efter Lov om leje § 19, stk. 2 (tidligere BRL § 5, stk. 2). Udfordringen heri ligger, at det ofte ikke er muligt at få dokumenteret lovligheden af lejen, og det vil i sidste ende kun er huslejenævnet eller domstolene, der kan fastsætte lejeniveauet.

Totalafkast

Vurderingsnormen indgår i en DCF-beregning/DCF-model som tager udgangspunkt i et totalafkast for ejendommen – der også benævnes som en færdigudviklet ejendom med et "stabilt afkast". I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at færdigudviklede ejendomme imidlertid handles meget sjældent, da der er meget få af dem, hvilket skaber en vis form for usikkerhed ved anvendelse af referenceejendomme.

Afkastberegning

Hvis vurderingen anskues ud fra en tankegang om første års afkast, vil der tilsvarende være en usikkerhed i forhold til at finde referenceejendomme, hvor der ikke er udført modernisering af boliglejemålene (ej udviklede ejendomme).

Andelsboligforeningsejendomme skal i princippet vurderes som en ikke udviklet ejendom, hvor der dog ikke skal tages højde for andelshavernes individuelle forbedringer/modernisering af lejemålene, dog udtaget hvis der fandtes moderniserede lejemål ved etablering af andelsboligforeningen.

Sammenligning af driftsudgifter

I henhold til vurderingsnormen skal udgifterne til "drift" tillige sammenlignes for ejendommen i forhold til referenceejendomme. Dette er ikke altid muligt i praksis, da ejendomsbesiddere normalvis ikke ønsker at udleveres disse.

Anvendelse af Lov om leje §§ 119 og 120

Man skal være opmærksom på, at det kan have en stor betydning for værdiansættelsen, at der kan være store likvide indeståender på § 120 (tidligere BRL § 18B), som følger ejendommen i en almindelig ejendomshandel, eller store negative § 119 og § 120-saldi (tidligere BRL §18 og §18B saldi), hvilket betyder, at der ikke skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond i en periode på flere år. Vurderingsnormen tager ikke rigtig højde for ejendomme omfattet af Grundejernes Investeringsfond i relation til indestående saldi på §119 og §120.

17. Referencer

I forbindelse med prisfastsættelse af ejendommen, er det naturligvis vigtigt at kunne underbygge prisfastsættelse ved at kunne dokumentere værdien med baggrund i henvisninger fra andre solgte ejendomme.

Vi benytter statistikker fra Danmarks største portal for salg af erhvervs-/boligudlejnings ejendomme (www.ejendomstorvet.dk) til at dokumentere reference- og sammenligningsejendomme.

En direkte sammenligning med andre solgte boligudlejningsejendomme vil betinge, at man kender de solgte ejendommers økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning bolig og erhverv, omkostningsbestemt legeberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejereserver mv.

Markedet for salg af investeringsejendomme har været stærkt begrænset i Furesø kommune og omegnskommunerne, idet kun en enkelt ejendom er handlet på det 'frie marked'.

Nedenfor er et statistisk uddrag af seneste handler fra Ejendomstorvet.dk's database, dog med varierende husleje-indtægtsgrundlag, potentialer mv. Andelen af erhvervsareal kan variere, hvorfor priserne pr. kvm kan være enten højere eller lavere for boligdelen.

Adresse	By	Etageareal	Salgspris	Afkast	
				1.år	Salg
Elmevej 33	Allerød	901	10.000.000	5,6	2022 09

Det er vores vurdering, at ovennævnte ejendomme – med vores kendskab til disse - ikke er direkte sammenlignelige med nærværende ejendom, og derfor ikke kan benyttes som direkte referenceejendomme - men de giver en indikation af afkastniveau og kvm-pris.

18. Vurdering

Når prisen fastsættes sker det dels ud fra, at ejendommen skal give et markedsmæssigt afkast for den aktuelle type, stand, udviklingsmuligheder osv. Der kan ikke opstilles generelle retningslinjer for hvor højt dette afkast skal være. Kvm-priserne varierer alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m. Vi ser fx handler på Østerbro i 2021/2022 med gennemsnitspriser i niveauet kr. 24-29.000 pr. kvm med priser i et spænd fra ca. kr. 10.000 til ca. kr. 50.000 pr. kvm.

Vi ser startafkast (1. år) i København fra ca. 0,35% p.a. for ej udviklede ejendomme og exitafkast i niveauet 2,0-6,0% p.a. på færdigudviklede ejendomme alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m.

Vi har i vores DCF-beregning forudsat, at lejerne løbende fraflytter over en 15-årig periode. Det er vores erfaring, at en lang række lejere bliver hængende i ejendomme underlagt BRL på grund af den relativt lave OMK-leje, hvorfor vi har valgt den 15-årige periode og ikke en kortere periode. Da denne ejendom har en god beliggenhed og ejendommen er i almindelig god stand, så ligger afkastningsprocenten som anført her i niveauet 4,1 % ud fra investors 15-årige rentabilitetsanalyse/DCF – se bilag 1.

Endvidere skal bemærkes, at den beregnede boligleje således ikke indeholder en lejeværdi af individuelle forbedringer, hvilken lejeværdi ville indgå i ejendommens værdiansættelse, såfremt ejendommen afhændes som udlejningsejendom til beboelse. De i omstående bilag – OMK-/driftsbudget og rentabilitetsanalyse - angivne driftsudgifter kan indeholde anslåede poster til eksempelvis vand, vaskeri, vicevært, vedligeholdelse, administration, forsikring mm., idet en købers/investors fremtidige budgettering kan/vil variere fra andelsforeningens nuværende budget.

Der foreligger ikke fuldstændige oplysninger fra andelsboligforeningen eller administrator om den lejeretlige andel af de regnskabsmæssige forbedringsforhøjelser på ejendommen, hvorfor der ved beregning af den omkostningsbestemte leje er foretaget skønnede beregninger af forbedringsbeløb. Et skøn kan også ske på baggrund af en skønnet udgift pr. kvm. Vi har baseret vores beregninger på normtal og erfaringstal samt foretaget et skøn i det omfang, at vi ikke har de aktuelle eller præcise tal for en forbedring. Som eksempel herpå kan nævnes isolering, dørtelefon, termovinduer m.m.

Ejendommen har energiklasse C. Vi har derfor i vores beregninger indregnet forbedringsudgifter på kr. 0, jf. energimærket eller anden faglig person, for opnåelse af energiklasse C eller et løft på mindst 2 niveauer for energiklassen, så Lov om leje § 19, stk. 2 (tidligere BRL § 5, stk. 2) kan anvendes.

Vi har i bilag 1 (DCF-model) benyttet og indregnet følgende forudsætninger:

Boliglejeniveau er ansat til	kr. 1.375 pr.kvm.
Markedsleje erhverv	kr. - pr.kvm.

Forbedringsudgift	kr. 4.538 pr.kvm.
§119 og 120 (tidl.§18/18B) vedligeholdelse	kr. 70 pr.kvm.

18.1 Værdiansættelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, foretagne rentabilitetsberegninger, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

EJENDOMMENS KONTANTE MARKEDSVÆRDI

kr. 66.800.000,-

svarende til kr. 24.534,- pr. etagekvadratmeter inkl. grund

Værdiansættelsen er baseret på vores kendskab til aktuelle udbud samt gennemførte salg af lignende ejendomme. Vores vurdering er baseret på godkendte huslejeniveauer fra lokalt huslejenævn. Ejendommens værdi er fastsat ud fra de nugældende markedsvilkår samt kurs- og renteniveau.

Det skal bemærkes, at individuelle forbedringsarbejder i de enkelte lejligheder ikke indgår i vurderingen, ligesom værdiansættelsen ikke afspejler en udbudspris af ejendommen i forbindelse med en evt. likvidation af andelsboligforeningen.

18.2 Følsomhedsberegning ved varierende leje/afkast

Formålet med at vise følsomheden ved ændringer i lejeindtægten/forrentningskravet er at vise hvor "robust" værdiansættelsen er over for ændringer i de væsentligste parametre ved værdiansættelsen. Dette kan foreningen bl.a. bruge til at vurdere om den vil anvende den fulde beregnede ejendomsværdi ved fastlæggelsen af andelskronen.

Alle omstående forudsætninger bidrager til den endelige værdiansættelse af ejendommen, og det er derfor vigtigt at vurdere, i hvor høj grad bevægelser i de enkelte forudsætninger kan forrykke værdiansættelsen af ejendommen. Usikkerhed i opgørelsen af de forudsætninger, som indgår i beregningsmodellen, kan med andre ord medføre en usikkerhed i værdiansættelsen af ejendommen. Det er derfor interessant at se på, hvor stor en påvirkning justeringer i opgørelsen af afkastkrav har på værdien af ejendommen.

Følsomhed	Leje					
	-2%	-1%	0%	1%	2%	
-0,75	79.495.766	80.614.122	81.732.479	82.850.835	83.969.191	
-0,50	73.975.227	75.015.920	76.056.612	77.097.304	78.137.997	
-0,25	69.171.641	70.144.756	71.117.871	72.090.986	73.064.101	
1. års afkast	4,10	64.953.858	65.867.637	66.781.415	67.695.194	68.608.973
	0,25	61.220.878	62.082.140	62.943.403	63.804.666	64.665.928
	0,50	57.893.656	58.708.111	59.522.566	60.337.021	61.151.476
	0,75	54.909.447	55.681.920	56.454.392	57.226.865	57.999.338
S.E.&O.						

Et krav fra en investor om eksempelvis et højere første års afkast (f.eks. en ændring på 0,25 % p.a.) vil for denne ejendom medføre en stor nedsættelse af vurderingssummen. Generelt skal det således bemærkes, at boligudlejningsejendomme er særdeles prisfølsomme overfor krav om højere afkast. Herudover er der lavet en følsomhedsberegning for lejeindtægten for ejendommen, og hvad det indebærer for prisen, såfremt lejen ville være henholdsvis større eller mindre.

19. Forudsætninger

Det er i nærværende vurdering forudsat:

- at der i år 1 i DCF-modellen eventuelt er foretaget den fornødne energiforbedring for opnåelse af minimum energimærke C, såfremt dette ikke haves. Dette medfører et lejetillæg, samtidig med at indestående i GI går negativt, samtidig med at bedraget til GI nedsættes, indtil saldoen igen er positiv.
- at rekvirenten ved levering af bilagsmateriale derved har opfyldt sin oplysningspligt, i henhold til sædvane overfor vurderingsmanden,
- at ejendommen er lovlig opført, indrettet og benyttet, at ejers dispositioner vedrørende ejendommen ikke er begrænset af privatretlige bestemmelser, såsom forkøbsret, lejeaftaler og lign., udover, hvad der er oplyst i vurderingstemaet,
- at ejendommens installationer er lovlige og funktionsdygtige, med respekt af slid og ælde, at en byggeteknisk gennemgang af ejendommen ikke giver anledning til væsentlige bemærkninger,
- at ejendommen kan bygningskaskoforsikres, herunder mod angreb af svamp og insekter, uden væsentlige forbehold eller at en forsikring vil kunne forsætte på uændrede vilkår, og/eller at en ny ejer vil kunne tegne ny ligelydende forsikring til normal præmie,
- at ejendommens fundamenter er bæredygtige, at der ikke hos offentlige myndigheder, koncessionerede selskaber eller i grundejerforening er pålagt udgift til vej, vand, kloak, varme, m.m., idet det bemærkes at kommunalt ejendomsoplysningssskema ikke er rekvireret, men at området er vurderingsmanden meget bekendt,
- at ejendommens servitutter, brugsrettigheder og/eller andre byrder ikke på nogen måde begrænser ejendommens værdi i forbindelse med den fremtidige anvendelse,
- at de anførte driftsudgifter for så vidt angår vedligeholdelse og renholdelse m.m. er anslåede og at ejendommens udgifter til vand/afledning betales af de enkelte lejere efter forbrug,
- at ejendommen ikke er forurennet, at der ikke verserer sager og/eller påbud vedrørende ejendommen, udover det eventuelt under gennemgangen oplyste, at ejendommens værdi er fastsat ud fra de nugældende markedsvilkår samt kurs- og renteniveau.

Omkostningsbestemthusleje

- Som det fremgår af lovteksten, skal ejendommen vurderes som en udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at der er en andelsboligejendom.
- 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.
- Det er forudsat at ejendommen overtages i overensstemmelse med den i vurderingsrapporten anførte skønsmæssige leje og erhvervsleje, jf. punkt 17.
- Det er forudsat at ejendommen overtages i overensstemmelse med den i vurderingsrapporten anførte skønsmæssige omkostningsbestemte leje og erhvervsleje, jf. punkt 18.
- Det er forudsat at ejendommen overtages i overensstemmelse med den i vurderingsrapporten anførte skønsmæssige omkostningsbestemte leje og erhvervsleje, jf. punkt 18.

Ledig lejlighed

- I henhold til Dansk Ejendomsmæglerforenings vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningen som boligudlejningsejendom, skal valuaren vurdere om ejendommens markedsmæssige værdi får en merværdi, såfremt der er en ledig lejlighed.
- Ledig lejlighed er medregnet i foranstående rentabilitetsanalyse.

Såfremt nærværende vurdering anvendes i forbindelse med salg af andelsboliger, må vurderingen i henhold til § 5, stk. 2 b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ikke være mere end 18 måneder gammel.

Særlige forudsætninger

Vurderingen er i henhold til vurderingscirkulæret foretaget under den særlige teoretiske forudsætning, at ejendommen overgår til at være privat udlejningsejendom, hvilket betyder:

- Alle andelshavere i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår.
- Udgangspunktet er, at der er tale om et gennemsnitslejemål til beboelse. Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver selv har udført, eller såfremt lejeren har overtaget denne forbedring fra en tidligere andelshaver, uanset at forbedringen efter sin art er legebærende i henhold til Lejelovens regler herom. Som eksempel kan nævnes køkken, bad og altaner.
- Investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen. Dette gælder også for forbedringer, som er overgået til ejer fra en tidligere lejer. Udgangspunktet er, at forbedringen efter sin art skal være legebærende i henhold til lejelovens regler herom.
- Der er i vurderingen foretaget den teoretiske forudsætning, at der er én ledig lejlighed til disposition for en investor i ejendommen, jf. ovenfor. Værdiansættelsen af en ledig lejlighed er sket på baggrund af en skønnet merpris, som en investor er villig til at betale for den samlede ejendom, når det lægges til grund, at der er én ledig lejlighed i ejendommen.

20. Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag udover denne vurderingsforretning.

21. Ansvar og Erklæring

Valuaren/ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

Måtte medvirkende ejendomsmæglere/valuarer eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Ved fremsendelse af denne valuarvurdering bekræfter undertegnede samtidig, at undertegnede overholder lov nr. 555 om andelsboligforeninger omkring uddannelseskrav for udarbejdelse af valuarvurderinger:

- Bestået ejendomsmægleruddannelsen.

Pile Alle 41-43, 2000 Frederiksberg – CVR 33244851

- Bestået ejendomsvurderingsuddannelsen (valuar – udbydes ikke længere).
- Krav om aktuel markedsindsigt for boligudlejningsejendomme.
- Krav om forsikringsdækning (se ovenfor).

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

22. Copyright

Nærværende rapport må kun anvendes til det formål den er bestemt til, dvs. at fastlægge, hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har til anvendelse i foreningens regnskab, jf. Andelsboliglovens § 5, stk. 2.

Den må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke udleveres til andre end medlemmer af andelsboligforeningen, foreningens administrator og revisor samt potentielle købere af andele i foreningen.

23. Fremsendelse

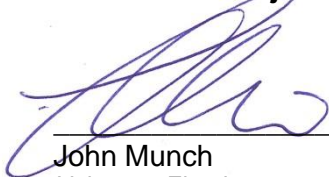
Nærværende vurdering er fremsendt pr. e-mail til rekvirenten.

Datering og underskrifter

Den 8. november 2023

Som vurderingsmænd:

EDC Erhverv Hjørt



John Munch
Valuar og Ejendomsmægler MDE



Keld Abildgaard
Seniorrådgiver

Pile Alle 41-43, 2000 Frederiksberg – CVR 33244851

EDC Erhverv Hjort

Vi besøger årligt ca. 150 andelsboligforeninger i København og Storkøbenhavn, der skal have udført en valuarvurdering.

Vores speciale er indenfor salg, udlejning og vurdering af alle typer erhvervsejendomme, inkl. bolig-/erhvervsudlejningsejendomme samt valuarvurderinger af andelsboligforeninger.

Vi yder derudover både køber- og lejerrådgivning.

EDC Erhverv Hjort er et stærkt team, der alle lever op til målsætningen om effektivitet i form af en 100% indsats.

Nøgleordene er troværdighed, god service, høj etik.

Med mere end 40 års erhvervsmæglererfaring, kender vi områderne og ikke mindst vores kunder.

Vi er ikke alene. Med medlemskab af Danmarks største ejendomsmæglerkæde EDC er vi ofte i stand til at yde lidt mere end andre, og med medlemskab af Ejendomstorvet.dk - Danmarks største portal for erhvervsejendomme – sikrer vi en optimal markedsføring af netop din ejendom.



Ordrupvej 105, 2920 Charlottenlund – CVR 17630733



John Munch
Valuar & Ejendomsmægler MDE
Mail jm@edc.dk



Keld Abildgaard
Senior-rådgiver
Mail keab@edc.dk

Pile Alle 41-43, 2000 Frederiksberg – CVR 33244851

Bilag 1 - Driftsbudget og rentabilitetsanalyse/DCF

	Ar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Terminalår
Rermosevej 35-63 3520 Farum																	
Forentningskrav %		4,10															
Diskonteringsfaktor: 1/(E5/100) ^{Ar}		0,84	0,89	0,84	0,79	0,74	0,70	0,66	0,62	0,59	0,55	0,52	0,49	0,46	0,44	0,41	
Inflation %		2,00															
Diskonteringsrente %		6,10															
Regulering erhverv		2,50															
Forentning deposita %		0,20															
Måneders deposita		6,00															
Administration %		0,00															
Omkostningsbestemt leje		3.742.750	3.817.605	3.893.957	3.971.836	4.051.273	4.132.298	4.214.944	4.299.243	4.385.228	4.472.933	4.562.391	4.653.639	4.746.712	4.841.646	4.938.479	5.037.269
Allianer		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forebudsafregning efter energiforbehandling		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ledigt lejemål		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Konverteret ledigt lejemål		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Konverterede lejemål iht §19.2 (lfd. §5.2)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reduktion for konverterede lejemål iht §19.2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhverv		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garager		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre rum		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgang		0	3.818	3.894	3.972	4.051	4.132	4.215	4.299	4.385	4.473	4.562	4.654	4.747	4.842	4.938	5.037
Forentning deposita		3.743	3.821	3.897	3.975	4.055	4.136	4.219	4.303	4.389	4.476	4.565	4.656	4.749	4.844	4.940	5.037
Bruttoleje		3.746.493	3.821.423	3.897.851	3.975.808	4.055.324	4.136.431	4.219.159	4.303.543	4.389.613	4.477.406	4.566.954	4.658.293	4.751.459	4.846.488	4.943.418	5.042.286
Ejendomskat		-271.693	-277.127	-282.670	-288.323	-294.090	-299.971	-305.971	-312.090	-318.332	-324.699	-331.193	-337.817	-344.573	-351.464	-358.494	-365.663
Renovationsrottebekæmpelse		-70.419	-71.828	-73.264	-74.729	-76.224	-77.746	-79.303	-80.898	-82.507	-84.157	-85.841	-87.557	-89.308	-91.095	-92.917	-94.775
Vand/vandafledning		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fælles el		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Administration		-97.656	-99.609	-101.602	-103.634	-105.706	-107.820	-109.977	-112.176	-114.420	-116.708	-119.042	-121.423	-123.852	-126.329	-128.855	-131.432
Vedligehold/Hensattelejer i GI		-445.686	-452.560	-461.611	-470.843	-480.260	-489.865	-499.662	-509.656	-519.849	-530.246	-540.851	-551.668	-562.701	-573.955	-585.434	-597.143
Sharett hensattelejer til GI frib. med energiforbehandling		-75.000	-76.500	-78.030	-79.591	-81.182	-82.806	-84.462	-86.151	-87.874	-89.632	-91.425	-93.253	-95.118	-97.020	-98.961	-100.940
Ejendomservice		-50.000	-51.000	-52.020	-53.060	-54.122	-55.204	-56.308	-57.434	-58.583	-59.755	-60.950	-62.169	-63.412	-64.680	-65.974	-67.293
Gældrøg		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Isærskattelejer iht. §19.2 (lfd. §5.2)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udgifter til energiforbehandling for energimærke C		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udgifter alt		-1.008.465	-1.028.624	-1.048.196	-1.070.180	-1.091.584	-1.113.415	-1.135.684	-1.158.397	-1.181.565	-1.205.197	-1.229.301	-1.253.887	-1.278.964	-1.304.544	-1.330.635	-1.357.247
Driftsresultat / cash flow		2.738.038	2.792.799	2.848.655	2.905.628	2.963.740	3.023.015	3.083.476	3.145.145	3.208.048	3.272.209	3.337.653	3.404.406	3.472.494	3.541.944	3.612.783	3.685.039
DCF-metode		2.580.620	2.480.898	2.385.029	2.292.865	2.204.282	2.119.083	2.037.196	1.958.473	1.882.792	1.810.036	1.740.091	1.672.849	1.608.206	1.546.060	1.486.316	
NV tilg cash flow		29.804.776															
NV cash flows		38.976.639															
NV terminalværdi		66.781.415															89.878.993
Markedsværdi DCF-metode																	
S.E.K.O.																	