

Valuarvurdering

Andelsboligforeningen

Ole Mimer

2200 København N.



Udarbejdet, den 11. februar 2025
af
Erik Jacobsen
Valuar, ejendomsmægler MDE

RESUME:

Kontant handelsværdi: Kr. 44.000.000, -

Inflation: 2,0%

Forrentningsprocent - DCF: 3,25%

Diskonteringsrente: 5,25%

Ejendommens værdi opgjort pr. kvm: Kr. 25.143, -

Budgetperiode: 15 år

*

Som følge af ny lovgivning pr. 15. april 2024 indestås alene for kontantværdien for nærværende vurdering. Såfremt vurderingen anvendes i yderligere regnskabsår, fralægges ethvert ansvar for, at vurderingens beregninger svarer til den korrekte dagsværdi af ejendommen i de yderligere regnskabsår, herunder eventuelt fald i maksimal andelskronen, som kan medføre erstatningsansvar.

Ny lovgivning pr. 15. april 2024:

En valuarvurdering vil fremover være gyldig i 42 måneder i stedet for 18 måneder. Den største risiko, som man skal være opmærksom på, er, at andelsboligs værdi kan falde i perioden mellem to valuarvurderinger. Det kan udgøre et problem for andelsboligforeningens bestyrelse, da de er forpligtet til at nedsætte andelsværdien, når en andel handles, hvis der er sket et fald i ejendommens værdi, som har væsentlig negativ betydning for den handlede andels værdi. Det er endnu uafklaret i domspraksis, hvor lidt der skal til, for at et fald anses for at være væsentligt.

Pligten til at regulere andelsværdien kan indtræde, hvis der fremkommer oplysninger, hvorefter det med stor sikkerhed kan konstateres, at ejendommens værdi er faldet. Foreningen er herefter forpligtet til enten selv at nedsætte andelsværdien skønsmæssigt, eller til at tage initiativ til at indhente en aktuel valuarvurdering. Tilsidesættelse af disse pligter kan efter omstændighederne medføre et erstatningsansvar for andelsboligforeningen og dennes bestyrelse.

Bestyrelsen har efter andelsboligloven pligt til at påse, at overdragelsesprisen ikke overstiger den maksimale lovlige pris. De enkelte bestyrelsesmedlemmer kan ud fra en individuel vurdering ifalde et erstatningsansvar, hvis vedkommende i denne forbindelse har handlet ansvarspådragende. Det kan i sidste ende føre til, at foreningen bliver erstatningsansvarlig i den situation, hvor en andelshaver har købt sin andel til en for høj pris. Dette er allerede slået fast af flere Højesteretsdomme.

For at mindske risikoen for at komme i en situation, hvor en andelsforenings boliger er overvurderede i forhold til markedet, kan det anbefales, at man forholder sig til følgende råd:

at man har opmærksomhed på en evt. forskel mellem den i regnskabet, anførte dagsværdi og den anvendte valuarvurdering.

at man fastholder at få foretaget en årlig valuarvurdering, så man ikke risikerer, handler til for høje priser.

at man med en årlig valuarvurdering sikrer, at revisoren har en aktuel ejendomsværdi til brug for foreningens årsregnskab.

at andelsboligforeningen holder en god dialog med sin medlemmer, herunder købere og sælgere af andelsboliger, og forklarer dem, hvordan foreningen fastsætter og opdaterer værdien af deres andelsboliger.

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. Tidspunkt
2. Rekvirent
3. Administrator
4. Revisor
5. Formål og Vurderingsprincip
6. Vurderingstema
7. Fremlagte bilag
8. Beliggenhed
9. Beskrivelse
10. Ejendommens indhold
11. Arealer
12. Offentlig ejendomsvurdering
13. Byrder og hæftelser
14. Planforhold/Offentlige forhold
15. Reference og forudsætninger for legeberegning:
16. Særlig forhold
17. Prisfastsættelse
18. Kontant handelsværdi

Valuarvurdering

Andelsboligforeningen

Ole Mimer

2200 København N.

Matr.nr. 2887 Udenbys Klædebo Kvarter

Cvr.nr. 29 10 76 37

1. Tidspunkt:

Ejendommen er besigtiget udvendigt, den 9. februar 2025.
Forbedringer i lejligheder besigtiges ikke, som følge af, at forbedringer foretaget af andelshaveren betragtes som en individuel forbedring for andelshaveren.

2. REKVIRENT & ADKOMSTHAVER:

Andelsboligforeningen Ole Mimer
2200 København N.

3. ADMINISTRATOR:

Boligexperten A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V.

4. REVISOR:

Datarevision
Reg. revisorer
Pile Alle 29
2000 Frederiksberg

5. Formål og Vurderingsprincip:

Andelsboligforeningen anvender værdiansættelsesprincip inden for rammerne af maksimalprissystemet. Foreningen ønsker i den forbindelse at få foretaget en vurdering af ejendommens forventede kontante værdi, herunder til brug for foreningens ansættelse af ejendommens værdi ved afhændelse til investor, som andelsboligforening.

Ejendommen skal værdiansættes ud fra et forventet økonomisk afkast. Værdiansættelsen skal baseres på en DCF-beregning. Skønnes ejendommens aktuelle drift at være stabil, kan værdiansættelsen dog baseres på den afkastbaserede model. Det anvendte forrentningskrav skal underbygges af referencer.

6. VURDERINGSTEMA:

At vurdere ejendommens forventede kontante handelsværdi på vurderingstidspunktet i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra b. Valuaren skal have indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.

Andelsboligforeningen er gjort bekendt med, at loven har følgende ordlyd:

“Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ved salg fra andelsboligforening til en investor. Vurderingen skal foretages at en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 42 måneder gammel.”

(I praksis vil foreningen få udarbejdet en ny vurdering hvert år til generalforsamlingen, så længe den vil benytte denne værdiansættelsesmetode, og vil fastsætte andelskronen ud fra denne vurdering frem til næste generalforsamling et år fremme.)

Vurderingsmandens definition af kontant handelsværdi:

“det kontantbeløb, som et objekt skønnes at kunne sælges til i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang”

Vurderingen skal fastsætte ejendommens skønnede kontante markedsværdi, som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforening til en investor. Vurderingen skal baseres på den juridiske, økonomiske og faktiske situation, der er gældende eller skønnes at være gældende på vurderingstidspunktet, jf. dog nedenstående punkter.

Følgende almindelige forudsætninger kan lægges til grund for vurderingen i det omfang andet ikke er oplyst eller fremgår af de indhentede dokumenter:

at ejendommen ikke er forurennet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlige registreringer.

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.

at bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR.

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.

at ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.

at der påhviler ikke ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre.

at der ikke er afsat kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs og /eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

Følgende særlige forudsætninger skal lægges til grund ved vurderingen:

1. Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter, som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog nr. 2.
2. Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor.
3. Investor kan opkræve leje for en forbedring, som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende i henhold til lejelovgivningen.
4. Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende i henhold til lejeloven.

7. FREMLAGTE BILAG:

Vurderingen skal baseres på en undersøgelse af ejendommens juridiske, økonomiske og tekniske forhold, herunder driftsforhold. Der skal indhentes de sædvanlige dokumenter og informationer om ejendommen, som ved en vurdering af en boligudlejningsejendom.

Herudover skal der indhentes:

- Referat af seneste 2 års ord. og ekstraordinære generalforsamlingsreferater.
- Seneste årsrapport og budget
- Eventuel vedtagne vedligeholdelsesplan
- Oplysning om de fælles forbedringer på ejendommen, som foreningen eller en tidligere ejer har udført, indeholdende oplysninger, om hvilke forbedringer der er udført.

Modtagne bilag:

Årsrapport 2023

Budget

Generalforsamlingsreferat af 28. maj 2024

Generalforsamlingsreferat af 24. maj 2023

Generalforsamlingsreferat af 23. maj 2022 m/beretning

Generalforsamlingsreferat af 23. november 2021

Generalforsamlingsreferat af 14. juni 2021 m/beretning

Generalforsamlingsreferat af 2. december 2020

Generalforsamlingsreferat af 10. juni 2020

Generalforsamlingsreferat af 28. marts 2019

Tilstandsrapport 2019

Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift 2024

Forsikringsoplysninger

Vedtægter

Indhentede bilag:

BBR-ejermeddelelse af d.d.

Tingbogsattest af d.d.

Ejendomsdatarapport

Kommuneplan - 2024

Kommuneplan – R24.B.3.23

Energimærke af 28. april 2020

15. alm. Vurdering

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020

Kilder:

Danmarks Statistik

Ejendomsforeningen Danmark

Ejendomstorvet.dk

Huslejenævn

Realkreditrådets statistikker

Dingeo.dk

Dansk Ejendomsmæglerforening

8. BELIGGENHED:

Ole Jørgensens Gade 12 - 14 og Mimersgade 103, 2200 N.



9. BESKRIVELSE:

Rødstensejendom er opført i 1901, som en del af en større karrébebyggelse, samt i blankt murværk på gadesiden med pudset/malet underfacade og sokkel, og bånd af blankt murværk for hver etage. Tagkonstruktionen er københavner-tag og tagbelægningen er med eternitskiffer og tagpap. Ejendommen er opført i 5 etager med kælder og uudnyttet loftsrum, herunder med 3 hovedtrapper og 3 køkkentrapper. I alt 27 boligenheder og 1 erhverv. Der er aflåste gadedøre med porttelefonanlæg, fjernvarme og 2 baderum i kælderen. Lejlighederne har varierende størrelse, indretning og bademuligheder. Der er renoveret flisebelagt gård, herunder med borde og bænke, grønne arealer og cykelparkering. Der foretages løbende vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

Bevaringsværdien for ejendommen er 3. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Som ejer af et bevaringsværdigt hus skal man værne om de arkitektoniske og kulturelle værdier, som huset er blevet kendt bevaringsværdigt for. Det handler om valg af vinduer, døre, kviste og tag, men også om nogle af de overfaldere, stoffligheder og teksturer, som huset har.

Konklusion:

Ejendommen er generelt i udmærket stand, hvad angår primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillevægge, etageadskillelser og trapper. Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er i udmærket stand, når man tager dens alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning.

10. EJENDOMMENS INDHOLD:

27 boligenheder og 1 erhverv i henhold til BBR-ejermeddelelse af d.d.

Antal:	Kvm:	Status:
1	33	Bolig
4	54	-
4	55	-
4	56	-
3	57	-
3	60	-
1	74	-
4	75	-
1	81	-
1	84	-
1	57	-
1	110	Erhverv

11. AREALER:

Areal:	Størrelse I kvm:
Boligareal	1.640
Bebygget areal	354
Kælderareal	354
Erhvervsareal	110
Grundareal	525
heraf vejareal	0

12. OFFENTLIG EJENDOMSVURDERING:

BFNummer: 6019720	
pr. 1. oktober 2022	32.000.000,-
Grundværdi 2024	48.426.000,-

Nærværende værdiansættelse er udarbejdet under en ejendomsskattereform. Ved ejendomsskatter forstås i nærværende grundskyld og dækningsafgift jf. ejendomsskatteloven. Ejendomsskatterne beregnes på baggrund af grundværdier, som fastsættes af Vurderingsstyrelsen, og som endnu ikke er kendte. Ejendomsbeskatningen sker derfor aktuelt på baggrund af foreløbigt fastsatte grundværdier, der tjener som beskatningsgrundlag, indtil de endelige grundværdier er fastsat. Når dette sker, vil der ske efterregulering for de år, hvor de respektive foreløbige grundværdier har ligget til grund for beskatningen.

Den årlige grundskyld er i nærværende værdiansættelse beregnet med den aktuelle, foreløbige grundværdi påregnet den for den aktuelle kommune relevante grundskyldspromille. Hvor denne overstiger grundskylden, som denne blev opkrævet i 2023, er der en vedtaget stigningsbegrænsning på 2,8 %, der forudsætningsvist er lagt til grund i nærværende værdiansættelse, hvis dette er relevant. Den aktuelle, dog foreløbige grundskyldsbetaling for 2024, fremgår af grundskyldsoptælling af december 2023.

Der er desuden for ejendomme som nærværende vedtaget en stigningsbegrænsning for grundskyld, der begrænser grundskyld for 2025 og frem til seneste års betaling tillagt 4,75 % af den maksimale grundskyld, som denne beregnes på baggrund af den for året relevante grundværdi. Denne stigningsbegrænsning er ligeledes forudsætningsvist lagt til grund i nærværende værdiansættelse, hvis dette er relevant. Nærværende ejendom er tillige dækningsafgiftspligtig. Der er aktuelt indgået en politisk aftale, som ultimo 2024 forventes at indføre en stigningsbegrænsning på dækningsafgiften pr. 2022 og frem.

Den årlige dækningsafgift er i nærværende værdiansættelse beregnet med den aktuelle, foreløbige grundværdi påregnet den for den aktuelle kommune relevante dækningsafgiftspromille. Hvor denne overstiger dækningsafgiften, som denne blev opkrævet i seneste år tillagt 10 % af den maksimale grundskyld, som denne beregnes på baggrund af den for året relevante grundværdi, er dækningsafgiften i nærværende værdiansættelse maksimeret hertil. Således er den politisk aftalte stigningsbegrænsning forudsætningsvist lagt til grund i nærværende værdiansættelse, dog alene for indeværende år og for de følgende, hvis dette er relevant. Det bemærkes hertil, at der er i værdiansættelsens budgetperiode, er forudsat en skønnet, taktmæssig stigning hvert andet år i de anvendte grundværdier, med udgangspunkt i den foreløbige 2023-grundværdi, der er lagt til grund som foreløbigt beskatningsgrundlag i 2024.

Der gøres særligt opmærksom på, at der for årene 2022 og 2023 er opkrævet foreløbige ejendomsskatter på foreløbige grundlag. Der foreligger endnu ikke endelig grundværdi for 2021, som lader beskatningen for disse år beregne endeligt. Således kan grundskyld og evt. dækningsafgift for årene indtil 2024 senere blive efterreguleret, og ligeledes kan dermed udgangspunktet for beregning af stigningsbegrænsninger i indeværende år og fremadrettet.

Der tages derfor forbehold for at grundskyld og evt. dækningsafgift i nærværende værdiansættelse har udgangspunkt i beskatningsgrundlag, der er afledt af de foreløbige grundværdier, der er udsendt og anvendt af Skatteforvaltningen for 2024 og fremover at udgangspunktet for de forudsætningsvist indregnedes stigningsbegrænsninger, er de foreløbigt opkrævede ejendomsskatter i 2023, der senere kan blive reguleret jf. ovenstående idet opkrævningen af ejendomsskatter for tidligere år er sket, på andre grundlag.

Den fastsatte grundværdi er ikke ment som en antagelig markedsværdi af grunden, men er et teknisk opgjort grundlag for beregning af grundskyld og dækningsafgift. Grundværdien for erhvervsjendomme fastsættes med udgangspunkt i, hvad grunden ville være værd, hvis der lå ejerboliger på grunden - i det væsentlige efter følgende principper: For boligudlejningsejendomme – herunder for andelsboligejendomme – fastsættes grundværdien 1:1 med grundværdien for en ejendom med ejerlejligheder, der igen fastsættes efter værdien af enfamiliehuse.

13. BYRDER & HÆFTELSE:

28.08.1900	Dok. om fælles brandmur/gavl m.v.
30.04.1923	Dok. om spildevand
23.01.1995	Dok. om fjernvarmeanlæg
25.10.2004	Dok. om fælles gård
09.11.2005	Vedtægter for gårdlav
<u>hæftelser:</u>	
16.11.2015	Kr. 26.576.000, - Jyske Realkredit á 1,25568%

14. PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD:

Kategori og aktuelle anvendelse:

Udlejningsejendom, som anvendes til beboelse, opført 1901 i København Kommune.

Varmeforhold:

Fjernvarme.

Energiforhold:

Energimærke - Udstedt, den 28. april 2020, mrk. C.

15. Reference og forudsætninger for legeberegning:

Omkostningsbestemt leje:

I områder, hvor boligreguleringsloven er gældende, må lejen ikke fastsættes højere end det, som fremgår af en beregning af omkostningsbestemt leje.

Den omkostningsbestemte leje fremkommer som summen af følgende:

- budgetlejen
- § 119 hensættelser
- § 120 hensættelser (ejendomme opført før 1970)
- § 117 hensættelser hvis udlejer har den indvendige vedligeholdelse
- forbedringsforhøjelser

Budgetlejen kan opdeles i to dele:

- driftsomkostninger og afkast

Afkastet fastsættes om udgangspunkt et beløb, der ikke må overstige 7 % af 15. almindelige vurdering fastsat pr. 1. april 1973, jf. LL § 25, stk. 1. I henhold til LL §25, stk. 7, kan udlejer til det beregnede afkast lægge det beløb, som henlægges eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal ved udgangen af 2014, jf. § 9, stk. 7, i den tidligere gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 962 af 14. august 2010.

LL § 19. stk. 2 forbedringer:

Gennemgribende forbedrede lejemål fra og med 1996, er en undtagelse til boligreguleringslovens hovedregel om omkostningsbestemt husleje. Iflg. LL § 19 stk. 2, kan man i forbindelse med genudlejning fastsætte lejen i en beboelseslejlighed som er gennemgribende forbedret, til et beløb, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi i henhold til lejelovens §§. Siden 1. juli 1996 har der i regulerede kommuner været mulighed for, at private udlejningsboliger, som er gennemgribende forbedret, kan genudlejes til en husleje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Bestemmelser i lejeloven blev indført for at begrænse anvendelsen af en hidtidig retspraksis, der gav udlejerne mulighed for ved genudlejning at fastsætte huslejen efter det lejedes værdi i stedet for reglerne om omkostningsbestemt husleje, når en bolig var blevet gennemgribende moderniseret. Anvendelsen finder sted i udlejningsejendomme, opført før 1992, og hvori der mindst indgår 7 lejemål. For at en lejlighed kan betragtes som gennemgribende forbedret, skal der være foretaget forbedringer efter principperne i LL, som væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften beløber sig (fra 1. januar 2024) til enten i alt kr. 295.515, - eller til 2.584, - kr. pr. m² til forbedringer i lejligheden.

Forbedringer:

Har udlejer under iagttagelse af LL Kapitel 14, forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af de lejedes værdi. Forbedringer er ikke nærmere defineret i lovteksten, bortset fra lejelovens § 129, stk. 4, om skift fra centralvarme til fjernvarme, samt lejelovens § 66, om forbrugsmålere. Efter LL kan tillæg gives for den samme forbedring flere gange, f.eks. ved tag- vindue- opgangs- energireovering m.v., Nyt køkken typisk hvert 20 år, reovering af badeværelse, typisk hvert 30 år m.v. (der er ikke tale om andelshavernes individuelle forbedringer, men reoveringer på et tidligere tidspunkt i ejendommens levetid foretaget af udlejer). Sidstnævnte forbedringer sker ofte i forbindelse med lejerskifte. Forbedringerne reduceres med manglende forøgelse af det lejedes værdi (sparet vedligeholdelse). Forbedringsværdien ganges med ydelsen på sædvanligt 10 eller 20-årigt realkreditlån. Forbedringsforhøjelsen beregnes med håndværkerudgifter, teknisk og administrativ bistand og udgifter til finansiering, forsikring og tomgang.

Skønnede forbedringer, som udlejningsejendom – listen er ikke udtømmende, ligesom årstal kan være anslåede:

Projekt:	Udgift:	./ vedl.:	År:	Ydelse:	Forbedringsværdi:
Postkasser (x 2.500,-)	67.500,-	0%	2009	8,3	5.603,-
Brandsikring (x 8000,-)	216.000,-	0%	1988	13,1	28.296,-
Fjernvarme (560,-/kvm)	980.000,-	30%	1995	11,3	77.518,-
HpFI-relæ (x 2.307,-)	62.289,-	0%	2007	8,7	5.419,-
Porttelefon	72.646,-	30%	2016	6,7	3.407,-
Vinduesprojekt	675.000,-	30%	1995	11,3	53.393,-
Stigstreng	225.000,-	30%	2008	7,3	11.498,-
Renovering af opgange	264.264,-	30%	2017	6,8	12.579,-
Vindue/facadeprojekt	381.331,-	30%	2014	7,0	18.685,-
Varmeveksler m.v.	61.500,-	30%	2016	6,7	2.884,-
Varmtvandsbeholder	109.618,-	30%	2015	7,3	5.601,-
Facaderenovering	59.000,-	30%	2018	6,7	2.767,-
§ 19, stk. 1 moderniseringer					189.000,-
Branddøre og renoveringsarbejder	245.390,-	30%	2023	8,3	14.257,-
I alt					430.907,-

LL § 19, stk. 1 moderniseringer skønnes anvendt af udlejer, herunder ved udlejers istandsættelse i forbindelse med lejerskifte. Sparet vedligeholdelse er et udtryk for værdien af det eksisterende, som nu ikke længere skal vedligeholdes. Sparet vedligeholdelsesdelen kan ikke indgå i lejeforhøjelsen, som skal dække forbedringen. Der eksisterer ikke en "facitliste" for sparet vedligeholdelse, idet der foretages et skøn. § 19, stk. 1 er beregnet som kr. 105.000,- efter sparet vedligeholdelse x gennemsnitlig ydelse på 10% x 27 lejigheder.

Beregning af driftsudgifter, som udlejningsejendom:

Art:	Udgift:
Ejendomsskat 2024	83.195,-
Afgifter 2024	276,-
Renovation 2024	92.713,-
Fælles el	18.776,-
Bygningsforsikring	72.703,-
Gårdlaug	34.620,-
Renholdelse	108.000,-
Vand	64.626,-
Forbrugsregnskab	14.073,-
I alt	488.982,-
Fradrag ledig lejl. 61/1.640	-18.188,-
I alt, netto	470.794,-
Administration	121.500,-
Vedligeholdelse	294.000,-

16. SÆRLIGE FORHOLD:

at ejendommen er fuldt forsikret, herunder bygningsbrandforsikring, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svampeforsikring.

at ejendommen sælges med de til ejendommen naturligt hørende og til driften af ejendommen nødvendige installationer, samt at tinglyste byrder ikke giver anledning til bemærkninger.

at ejendommen er lovlig indrettet og benyttet, at der ikke er uopfyldte myndighedskrav, og at der ikke p.t. er offentlige planer for ejendommen og området, der vil pålægge ejendommen en anlægsudgift eller forøget driftsudgifter.

at ejendommen ikke er forurennet, herunder at der ikke forekommer miljøbelastende deponeringer på ejendommens jord og bygninger, der i henhold til miljølovgivningen kan kræve oprensning, bortkørsel eller deponering af jord m.v., samt at miljømæssige forskrifter til den aktuelle anvendelse er fulgt. Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurennet, jfr. § 1 i lov nr. 507 af 7 juni 2006, om ændring af lov om forurennet jord.

at der ikke i forbindelse med vurderingen er foretaget en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommen af vurderingsmanden til konstatering af eventuelle fejl og mangler eller ulovlige forhold, der i vurderingen alene indgår i en eventuel beskrivelse på grundlag af umiddelbart synlige forhold ved besigtigelsen. En mere præcis beskrivelse og afklaring af ejendommens tekniske tilstand ligger uden for vurderingsmandens kompetence, og kræver assistance fra en byggeteknisk rådgiver.

17. PRISFASTSÆTTELSE- forudsætninger:

at ejendommen vurderes kontant, den 31. december 2024,
at væsentlige forbedringer er oplyst og medtaget i vurderingen,
at alle mulige lejeindtægter er medregnet, uanset disse oppebæres på vurderingstidspunktet,
at der som vurderingsprincip er taget udgangspunkt i den maksimalt opnåelige nettoleje og den forrentningsprocent, som en investor vil kræve ved køb af ejendommen, herunder når henses til ejendommens udviklingsmuligheder, vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, samt illusoriske risici for væsentlig tomgang,
at ejendommen ikke er omfattet af karenperiode, og ved modernisering efter LL § 19, stk. 2, er der desuden øgede formkrav forinden, f.eks. informering af øvrige lejere, beboerforening, godkendelse i huslejenævn m.v. Det forudsættes, at alle formkrav er opfyldt,
at andelsboligforeningen har erhvervet adkomst, den 18. januar 2006, herunder med anskaffelsessum i h.t. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, på kr. 28.100.000, -.

Nærværende ejendom er vurderet efter lovgivningens regler. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom til en investor.

Salgsopstilling og provenuberegning indgår ikke som bilag til vurderingen. Ejendommens eventuelle indestående panthæftelser og eventuelle swaptaler er uden indflydelse på en kontant værdifastsættelse.

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme er faldet markant, men forventes nu at være stigende. Det ses blandt andet i transaktionsvolumen, som har været meget beskedent. Uanset ovennævnte baggrund er det normkrav, at der skal fremlægges referenceejendomme i forbindelse med vurderingen. Disse beror dog på et meget uensartet udbud, med store variationer i såvel størrelse, beliggenhed, kvm leje, opførelsesår, pris pr. kvm og afkastprocent. Der er ikke nogen helt identisk ejendom til salg eller identisk ejendom handlet i det umiddelbare område.

Adresse: 2200 N.	%	Kvm leje	Kr./kvm	Solgt/Til salg:
Prinsesse Charlottes Gade 37, N.	1,17	842,-	30.933,-	29.09.2023
Hørsholmsgade 10-12, N.	1,22	810,-	25.816,-	02.07.2024

Adresse: København	%	Kvm leje	Kr./kvm	Solgt/Til salg:
Klosterstræde 21	0,26	215,-	54.027,-	02.01.2025
Enghave Plads 20	3,23	1.264,-	26.623,-	30.09.2024
Thorvald Bindebølls Plads 1	3,50	1.740,-	42.553,-	16-01-2023
Store Kongensgade 95	2,52	1.293,-	40.741,-	Til salg!

Som dokumentation for anvendt leje pr. kvm er inden for de rammer, som formentlig accepteres af huslejenævnet, angives følgende sammenlignende p.t. ubegrænsede lejeperiode lejemål:

Beliggenhed: 2200 N.	Leje/kr./kvm:	Lejeperiode:
Hermodsgade	2.968,-	Ubegrænset
Krügersgade	1.946,-	Ubegrænset
Mimersgade	1.880,-	Ubegrænset
Åboulevard	1.628,-	Ubegrænset

Finanstilsynet har med sin vurderingsbekendtgørelse (BEK897/2022 § 18, stk. 5.) meddelt banker og realkredit, at priserne på boligejendomme tilhørende andelsboligforeninger kan værdiansættes uden referencehandler til 75 pct. af priserne for tilsvarende ejerbolig, hvilket tillige må formodes at være gældende analog ved valuarvurdering.

Beliggenhed: 2200 N.	Kr. pr. kvm
Baldersgade 18, st. 4	50.804,-
Poppelgade 14, 2 tv	67.830,-
Solitudevej 6, 2 th	84.351,-
Slejpnersgade 2, 2 th	70.088,-
Rantzausgade 54, 4 th	70.191,-
Guldbergsgade 47, 1 th	80.068,-

Efter at have gennemgået de forhold, der kan have betydning for vurderingen, skal jeg herved ansætte den kontante handelsværdi af ejendommen til:

18. Kontant handelsværdi:

Kr. 44.000.000,-

skriver kroner fir ti fire millioner 0/100

Redegørelse for fastsættelsen af forrentningskravet:

Fastsættelsen af forrentningskravet har udgangspunkt i den "risikofri realrente, herunder svarende til renten på en 10-årig statsobligation, herefter tillagt forventet inflationsprocent (som anbefales af Den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål). Endelig tillægges risikotillæg, den "usikre rente", som defineres som markedsrisici, f.eks. Enhedsstørrelse. Transaktionstid. Adgang til finansiering. Risiko ved estimering af markedsleje forventninger. Risiko ved beliggenhed, økonomisk, fysisk og funktionel værdiforringelse. Risiko i forbindelse med lovændring. Manglende lejebetaling. Risiko for tomgang. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse. Der medtages ikke "særlig værdi", som kan defineres, hvor et aktiv har særlige karaktertræk, der gør aktivet mere attraktivt for en bestemt køber, end det gør det attraktivt for det generelle udsnit af købere i markedet. Disse karaktertræk kan omfatte fysiske, geografiske, økonomiske eller lovgivningsmæssige karakteristika for aktivet. Markedsværdi kræver, at der ses bort fra ethvert element af særlig værdi, idet der på et ethvert givet tidspunkt forudsættes, at der er en villig køber og ikke en bestemt villig køber. En ensidig fokusering på estimater i markedsrapporter i relation til forrentningsprocenten bør ikke være et selvstændigt udgangspunkt, i lyset af, at en valuarvurdering er baseret på en individuel og selvstændig gennemgang af alle parameter, som herefter danner baggrund for kontantværdien. Ejendommen skal, som udgangspunkt vurderes, som værende en udlejningsejendom, hvorefter lejelevens begreber anvendes, herunder ved beregning af omkostningsbestemt leje, forbedringsforhøjelser, moderniseringsforhøjelser m.v. Normkrav er sammenligningsejendomme og disse giver indblik i udlejningsejendomme, hvor der ikke alene tages udgangspunkt i en forrentning, men også indikerer kvm priser på de handlede og udbudte udlejningsejendomme. Sidstnævnte er en indikation for, hvad investor er villig til at acceptere. Endelig skal det erindres, at andelsboligforeningen er en "ongoing concern", hvorimod afhændelsen af en udlejningsejendom ofte har udgangspunkt i andre forhold af negativ karakter. Endelig bør nævnes at såvel handlede, som udbudte udlejningsejendomme sjældent har en vedligeholdelsesstand, som kan måle sig med en andelsboligforenings ejendom. Såfremt andelsboligforeningens ejendom skulle afhændes, vil vedligeholdelsesstanden derfor medføre en væsentlig lavere forrentningsprocent end anført i de markedsrapporter, som løbende bekendtgøres.

Ved nærværende ejendom forventes markedsrisici at have udgangspunkt i: Transaktionstid. Adgang til finansiering. Risiko ved økonomisk, fysisk og funktionel værdiforringelse. Risiko i forbindelse med lovændring. Manglende lejebetaling. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse. Godkendelser i huslejenævn.

Markedsvurdering:

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme er aftaget betragteligt, hvilket understreges af, at transaktionsvolumen er faldet voldsomt. Faldet i transaktionsvolumen er drevet af de senere års inflation- og rentestigninger samt generelle usikkerheder. Dette har betydet, at afkastkravene blandt køberne er øget betragteligt samtidigt med, at sælgerne er langsomme til at tilpasse afkastkravene til den nye markedssituation. Mange investorer har mulighed for at holde på deres ejendom fremfor at acceptere et væsentligt prisfald. Afkastkrav forventes at være stabile. At afkastkravene forventes stabile, skyldes bl.a. udsigt til faldende renteniveauer omkring slutningen af 2024, der ganske naturligt vil forbedre forudsætninger for transaktionsmarkedet. Indgrebet rettet mod lejelevens § 19, stk. 2, har ikke haft væsentlige konsekvenser i form af mindre aktivitet og en reduktion af investorer, idet disse har en langsigtet investeringshorisont, og andre faktorer overtrumfer de negative effekter knyttet til indgrebet mod kortsigtede investeringer. Den ældre boligmasse med omkostningsbestemt leje er en attraktiv investeringsmulighed, idet der stort set ingen risiko er for tomgang eller faldende lejepriser i henhold til den omkostningsbestemte leje.

Følsomhedsberegning ved ændringer i forrentningsprocenten:

	%	Kontantværdi:
	-0,75	59.688.739,-
	-0,50	53.476.895,-
	-0,25	48.329.514,-
Afkast:	3,25	44.000.000,-
	+0,25	40.312.245,-
	+0,50	37.137.137,-
	+0,75	34.377.869,-

Formålet med at fremstille følsomheden ved ændringer i forrentningsprocenten har baggrund i, at fremvise, hvilke konsekvenser der er i værdiansættelsen.

Forsikringsforhold, copyright & fremsendelse:

Undertegnede opfylder lovgivningens regler og krav, herunder med markedsindsigt, samt forsikringsforhold, idet virksomheden har tegnet ansvarsforsikring og garantistillelse via Dansk Ejendomsmæglerforening. Virksomheden beskæftiger sig udelukkende med valuarvurdering af andelsboligforeninger. Vurderingen må ikke offentliggøres på internettet. Vurderingen må kun anvendes til det formål den er bestemt til, nemlig at fastlægge hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har til anvendelse i foreningens regnskab. Den må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke udleveres til andre end medlemmer af andelsboligforeningen, foreningens administrator og revisor, samt potentielle køber af andele i foreningen.

Den, 11. februar 2025

Sign.: *Erik Jacobsen*

Valuar, ejendomsmægler MDE - sagsansvarlig

Gennemsnitlig leje, kr. 827,72 pr. kvm
 Gennemsnitlig leje efter § 19, stk. 2 modernisering kr. 1.675,-
 Moderniseringsfrekvens: 6,67%

Ole Mimer

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Terminalår	
Forrentningskrav %	3,25																
Inflation %	2,00																
Diskonteringsrente %	5,25	0,95	0,90	0,86	0,81	0,77	0,74	0,70	0,66	0,63	0,60	0,57	0,54	0,51	0,49	0,46	0,44
Lejeindtægt beboelse	1.306.970	1.333.109	1.359.772	1.386.967	1.414.706	1.443.000	1.471.860	1.501.298	1.531.324	1.561.950	1.593.189	1.625.053	1.657.554	1.690.705	1.724.519	1.759.010	
§ 19, stk. 2 modernisering	89.185	181.937	276.545	373.044	471.474	571.872	674.278	778.733	885.276	993.950	1.104.798	1.217.863	1.333.189	1.450.821	1.570.806	1.602.222	
Erhverv	152.989	156.049	159.170	162.353	165.600	168.912	172.290	175.736	179.251	182.836	186.493	190.223	194.027	197.908	201.866	205.903	
Bruttoleje	1.549.144	1.671.096	1.795.486	1.922.365	2.051.781	2.183.785	2.318.429	2.455.767	2.595.851	2.738.736	2.884.480	3.033.138	3.184.770	3.339.434	3.497.191	3.567.135	
Driftsudgifter	-470.794	-480.210	-489.814	-499.610	-509.603	-519.795	-530.191	-540.794	-551.610	-562.642	-573.895	-585.373	-597.081	-609.022	-621.203	-633.627	
Administration	-121.500	-123.930	-126.409	-128.937	-131.516	-134.146	-136.829	-139.565	-142.357	-145.204	-148.108	-151.070	-154.091	-157.173	-160.317	-163.523	
Løbende vedligeholdelse	-294.000	-299.880	-305.878	-311.995	-318.235	-324.600	-331.092	-337.714	-344.468	-351.357	-358.384	-365.552	-372.863	-380.320	-387.927	-395.685	
§ 19, stk. 2 modernisering	-543.984	-554.864	-565.961	-577.280	-588.826	-600.602	-612.614	-624.867	-637.364	-650.111	-663.113	-676.376	-689.903	-703.701	-717.775		
Tomgang	-21.728	-22.163	-22.606	-23.058	-23.519	-23.989	-24.469	-24.959	-25.458	-25.967	-26.486	-27.016	-27.556	-28.107	-28.670		
Udgifter i alt	-1.452.006	-1.481.046	-1.510.667	-1.540.880	-1.571.698	-1.603.132	-1.635.195	-1.667.898	-1.701.256	-1.735.282	-1.769.987	-1.805.387	-1.841.495	-1.878.325	-1.915.891	-1.192.835	
Driftsresultat / cash flow	97.138	190.049	284.819	381.484	480.083	580.653	683.235	787.868	894.594	1.003.455	1.114.493	1.227.751	1.343.275	1.461.109	1.581.300	2.374.300	
DCF-metode																	
NV årlig cash flow	92.293	171.563	244.288	310.877	371.711	427.154	477.546	523.211	564.452	601.557	634.796	664.424	690.681	713.794	733.977		
NV cash flows	7.222.323																
NV terminalværdi	33.909.441																
Markedsværdi DCF-metode	41.131.764															73.055.378	
Ledig lejlighed:	2.868.236																
Vurderingssum:	44.000.000																

Det er i henhold til retspraksis og normkrav, at ejendommen skal vurderes under den forudsætning, at den indeholder én ledig beboelseslejlighed. Efter normerne tages udgangspunkt i, at den ledige lejlighed er en gennemsnitslejlighed.

Almindelig

Driftsbudget 2024

for ejendommen:

Ole Mimer

med beboerrepræsentation

uden beboerrepræsentation

Oplysninger om ejendommen

Boligernes samlede areal	m2	1 640	A1
Boligernes samlede vurderingsleje	kr.		A2
Boligernes samlede fordelingsleje	kr.		A3
Boligernes samlede fordelingstal	kr.		A4
Ejendommens samlede areal	m2	1 750	B
Boligprocent efter arealfordeling:	1 640	A1 x 100:	1 750 B
		%	93,7 C
Henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer pr. 31.12.1994	kr.	59.940	D
Indgangsbetaling for overført forøget kapitalafkast pr. m2:			
kr.	59.940 D:	1 750	B:3
		kr.	11,42 E
Overført forøget kapitalafkast pr. m2 i 2024:			
kr.	11,42 E x	1,7795 (indeksreg. 95-24) =	20,3219
Betøbet afrundes til nærmeste hele kroner =		kr.	20,00 F
Ejendommens ibrugtagningstidspunkt:	<input checked="" type="checkbox"/> før 1964 <input type="checkbox"/> 1. jan. 1964 - 31. dec. 1969 <input type="checkbox"/> efter 1970		
Budgetlejen fordeles mellem beboelseslejemålene efter areal, vurderingsleje, fordelingsleje eller fordelingstal. A1, A2, A3 eller A4 skal derfor udfyldes afhængigt af det anvendte fordelingsgrundlag. A1 skal dog altid udfyldes.			

Afsætning til vedligeholdelse - beboelse

	§119 kr. pr. m2		§120 lav kr. pr. m2			
Uafrundet beløb 2023	92,39		69,97			
Indeksregulering 1.1.2024	1,035		1,035			
Uafrundet beløb 2024 (uaf. 2023 gange indeksreg.)	95,62		72,42			
Afrundet beløb 2024	96,00		72,00			
Afrundet beløb indeholdt i lejen						
Stigning	96,00		72,00			

I. Driftsudgifter:

1. Skatter og afgifter

- a. Grundskyld til kommunen
- b. Afgift for vandforbrug, afløb m.m.
- c. Renovation
- d. Dækningsafgift
- e. Kloakbidrag/rensningsanlæg
- f. Rottebekæmpelse
- g. Forbrændingsafgift
- h. Affaldsgebyr
- i. Gade- og vejbidrag

	Seneste budget	2024 budget	Bemærkninger
		83.195	
		64.626	
		92.713	
		276	

j. Skorstensfejning og kanalrensning		
k. El		18.776
l. Renhold fortov		
m.		
Skatter og afgifter i alt		259.586
2. Forsikringer og abonnementer		
a. Brandforsikring		
b. Hus- og grundejerforsikring		72.703
c. Arbejdsskadeforsikring		
d. Glasforsikring		
e. Ventilationservice		
f. Elevatorservice		
g. Sprinklerservice		
h. Hovedstadens beredskab		
i.		
Forsikringer og abonnementer i alt		72.703
3. Renholdelse m.v.		
a. Ejendomsfunktioner, herunder vicevært, inspektør, varmeingeniør, telefoner m.v.		108.000
b. Trappevask, vinduespudsning m.v.		
c. Hovedrengøring		
d.		
e.		
Renholdelse m.v. i alt		108.000
4. Varme og vand		
a. Varmeregnskab m.m.		14.073
b. Leje af målere		
c. Lovpligtig kontrolmanual		4.125
Varme og vand i alt		18.198
5. Diverse udgifter/indtægter		
a. Fælles gårdanlæg		34.620
b.		
c. Flytterapportter		16.000
d. Ledig lejlighed		-18.188
e.		
Diverse udgifter/indtægter i alt		32.432
II. Afkast:		
1. Ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering	kr.	975.000

Indtægter angives med et minus

Afkast: 7 % heraf		68.250
2. Overført forøget kapitalafkast i henhold til LL § 25 stk. 7:		
1.750 Bx 20 F		35.000

Side 3 af 4

3. Lejeretlige forbedringer		430.907
4. Grundejernes Investeringsfond		294.000
Afkast i alt		828.157
III. Udgifter i alt (pkt. 1+2+3+4+5+II)		1.319.076
IV. Boligernes andel af budgettets udgifter		
Boligprocent: 93,7 %		1.235.974
V. Administration		121.500
VI. Budgetleje ialt for boligerne		1.357.474 H

Antal boligjemål x normalt

Budgetlejen fordeles efter

- m2 areal A1 vurderingsleje A2
 fordelingsleje A3 fordelingstal A4

Boliglejemaalenes samlede A1/A2/A3/A4 1.640

Budgetlejens fordelingsfaktor bliver herefter

1.357.474 H : 1.640 A1/A2/A3/A4 kr. 827,7282 X pr.

- m2 areal
 vurderingsleje
 fordelingsleje
 fordelingstal

Side 4 af 4