

VURDERING



Ejendommen: Vilhelmsro 648-692
3480 Fredensborg

Ejer: A/B Vilhelmsro Syd II

Rekvirent: A/B Vilhelmsro Syd II v/bestyrelsen

Vurdering pr.: 31. december 2025

Vurderingssum: Kr. 42.123.000,-

- Formål:** Vurderingen er foretaget med det formål at fastsætte ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom efter reglerne i Lov om Andelsboliger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 b.
- Denne vurderede værdi som udlejningsejendom fordelt på de enkelte andelsboliger kan være forskellig fra den pris, som andelshaveren kan opnå ved et salg af andelsboligen.
- Vurderingstema:** Den kontante handelsværdi (markedsværdi) er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges til på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger under følgende forudsætninger:
- Parterne har ikke noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen, således at den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit, kyndigt og fornuftigt, og uafhængigt af hinanden.
 - 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 til markedsforholdene anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6 måneder.
 - Der tages ikke hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med en liebhaverinteresse.
- Vurderingsprincip:** Handelsværdien fastsættes med baggrund i en DCF-beregning (Discounted Cash Flow) og/eller en afkastbaseret beregning.
- Resumé/nøgletal:** Der henvises til bilag *"Nøgletalsoversigt"*, jf. bilagsoversigten.
- Besigtigelse:** VALUAREN har besigtiget ejendommen den 2. december 2025. I besigtigelsen indgik fremvisning af Vilhelmsro 652, 662, 676 og 686 samt fællesarealer.
- Tidligere har vi besigtiget:
Vilhelmsro: 654, 658, 660 og 690 samt fællesarealer.
- Oplysninger:** Vurderingen bygger på oplysninger fra andelsboligforeningens bestyrelse, administrator samt offentlige ejendomsregistre.
- Dokumenter:** Der er indhentet oplysninger om ejendommens arealer m.v., herunder ejerforhold, i offentlige registre og i tingbogen.
- Vi har modtaget følgende materiale fra opdragsgiver/administrator:

Årsrapport 2024
Budget 2025
Ejendomsbidrag 2025
Grundskyld 2025
Forsikringspolice og opkrævninger for 2025
Vedtægter for Andelsboligforeningen
Referat fra ekstraordinær generalforsamling af 21. februar 2024
Referat fra generalforsamling af 17. april 2024
Referat fra ekstraordinær generalforsamling af 6. februar 2025
Energirapport fra 2025 – Energimærke C

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

Tingbog
BBR-meddelelse
Oplysning om jordforurening fra DKjord

Materialet er gennemset af VALUAREN og giver ikke anledning til særlige bemærkninger.

Tinglyst areal: Matr.nr. 9gp, Asminderød By, Asminderød:
Matrikulært areal 9.341 kvm, heraf vej 0 kvm.

Bygningsarealer: Vi henviser til bilaget ”*Arealoversigt*”, jf. bilagsoversigten.

Vi har taget udgangspunkt i BBR-meddelelsen, men i tilfælde af, at vi har konstateret umiddelbare afvigelser i forhold til de faktuelle arealer på ejendommen, har vi foretaget et skøn og baseret vores beregning på dette.

BBR-meddelelse: Kommune nr. 210 – Ejendoms nr. 2338483.

Den vurderede ejendom er en andelsboligejendom anvendt som beboelses-ejendom med 23 boliger.

BBR-meddelelsen kan være fejlbehæftet f.eks. i forhold til en opmåling af ejendommen, herunder registrering af erhvervsenheder, antal sammenlagte lejligheder, antal lejligheder med/uden bad og køkken, arealkategorisering i forhold til arealer i kælder, i tagetage m.v.

Vi tager forbehold for sådanne eventuelle fejlbehæftelser.

Vi forudsætter, at der foreligger gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser. Ligeledes forudsættes, at der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de dokumenter vi har modtaget, men har ikke haft lejlighed til selv at undersøge, hvorvidt disse forudsætninger er korrekte.

- Opførelsesår:** I henhold til BBR-meddelelse er ejendommen opført i 1986.
- Forsikring:** Ejendommen er bygningsforsikret hos Protector Forsikring. Vi forudsætter, at forsikringen er på sædvanlige vilkår uden væsentlige forbehold.
- Servitutter:** Der er i tingbogen lyst følgende servitutter:
- 25.05.1990 Lokalplan nr. F 24.
- Der er ikke foretaget gennemgang af ejendommens servitut og ikke rekvireret ejendomsdatarapport. Der tages forbehold for, at servitutten og ejendomsdatarapporten 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.
- Beskrivelse:** **BELIGGENHED:**
Den vurderede ejendom er beliggende i Fredensborg. Ejendommen er beliggende i roligt område, for enden af en blind vej, tæt på indkøbsmuligheder og tilkørsel til Kongevejen.
- GRUNDEN:**
Grunden følger ejendommen, og er udlagt med parkeringspladser, stisystemer og grønne arealer.
- BEBYGGELSEN:**
Ejendommen er opført som rækkehuse i 1- og 1,5 plan eksklusiv tagetage. Facaderne er udført i røde, melerede mursten, og taget er belagt med betontegl.
- Nedløbsrør og tagrender er udført i zink og udskiftet i 2015.
- Hver bolig har postkasse ved egen indgang. Derudover hører der et mindre skur til hver bolig.
- Døre og vinduer, der alle er udskiftet i 2025, er med 3-lags lavenergiruder
- Bygningerne bliver opvarmet med naturgas og hver bolig har egen varmeunit, som alle er blevet udskiftet i 2019.
- Der er i 2023 anlagt ekstra parkeringspladser, og der er i alt ca. 30 pladser, én til hver af boligerne samt gæstepladser.

Ejendommen fremtræder generelt i god vedligeholdelsesmæssig stand, om end det kan forventes, at der løbende skal ske vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

VALUAREN anbefaler, at der løbende sker teknisk gennemgang af ejendommen, og at der bliver udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Miljøforhold:

Iht. landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKjord er ejendommen omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke kortlagt som forurenede eller muligt forurenede.

Ejendomsværdi:

Ejendommen er den 1. oktober 2020 vurderet offentligt til:

Ejendomsværdi	kr.	26.500.000
heraf grundværdi	kr.	11.517.400

Foreløbig grundværdi pr. 1. januar 2024:	kr.	49.001.000
--	-----	------------

Driftsudgifter:

Vi henviser til bilag **"DCF-beregning"**, jf. bilagsoversigten.

Driftsudgifterne er anslået jf. andelsboligforeningens regnskab/budget samt normaltal.

For at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, kan det have været nødvendigt at anvende skønnede administrationsudgifter med baggrund i aktuelle tal fra administratorer og salgsprospekter m.v.

For så vidt angår udgiften til vicevært, er der taget udgangspunkt i de aktuelle udgifter i ejendommen, hvis de skønnes anvendelige for ejendommen. Hvor der ikke findes udgifter til vicevært i ejendommen, har vi skønnet en udgift med baggrund i andre tilsvarende ejendomme eller anvendt normaltal, for at opnå bedre sammenligningsgrundlag med markedet.

Udgifter afholdt af andelsboligforeningen, som ikke knytter sig til ejendommens drift, er ikke medtaget. Det være sig f.eks. abonnement til ABF, revisor, valuarvurdering, bestyrelsesansvarsforsikring m.v. Disse udgifter indgår ikke i en investors investeringskalkule.

Vurderingsnormen angiver, at der skal hensættes et beløb efter LL § 119 til vedligeholdelse af ejendommen. Beløbet, der reguleres årligt, jf. LL § 204, udgør i 2025 kr. 90 pr. kvm. beboelsesareal i alt.

Lejeindtægter:

Vi henviser til bilag **"DCF-beregning"**, jf. bilagsoversigten.

Ud fra året for ejendommens ibrugtagning (1986) er ejendommen umiddelbart underlagt Lejelovens regler for omkostningsbestemt leje (OMK-leje). Boliglejen skal herefter fastsættes med baggrund i et skønnet

omkostningsbestemt lejebudget med tillæg af skønnede forbedringsforhøjelser, eksklusiv individuelle forbedringsforhøjelser. De individuelle forbedringer kan f.eks. være modernisering af køkken og bad m.m.

Da Fredensborg Kommune imidlertid er en såkaldt ureguleret Kommune, er det Lejelovens Kapitel 4, som er gældende for lejefastsættelsen i ejendommen, hvorefter lejen skal fastsættes til det lejedes værdi.

Denne leje er en sammenlignelig leje, som skal findes ud fra sammenlignelige lejemål, herunder lejemål med samme beliggenhed, art, størrelse og kvalitet i det område, ejendommen ligger.

Med hensyn til boliglejemål har vi skønnet en leje på ca. kr. 1.550-1.600 pr. kvm. for boligerne.

Vi har fundet følgende boliglejemål i området i samme niveau (udbudt):

- Bladhusene 18, 3480 Fredensborg, 118 kvm., kr. 1.576 pr. kvm. pr. år
- Ravnsbjerggårdsvej, 3480 Fredensborg, 106 kvm., kr. 1.471 pr. kvm. pr. år
- Stationsvej 1A, 3480 Fredensborg, 97 kvm., kr. 1.670 pr. kvm. pr. år
- Toftegårdsvænget, 3480 Fredensborg, 60 kvm., kr. 1.526 pr. kvm. pr. år
- Ulriksdal, 3480 Fredensborg, 124 kvm., kr. 1.577 pr. kvm. pr. år.

Ovenstående lokationer er i nogenlunde samme stand som lejemålet. Nogle i lidt værre stand, deraf den lavere leje, og nogle i bedre stand og beliggenhed, deraf den højere leje pr. kvm.

Forudsætninger:

Vurderingen er foretaget under forudsætning af, at ejendommen i sin helhed er lovligt opført, indrettet og benyttet, at ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige samt at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl og mangler.

Det forudsættes, at ejendomsdatarapporten ikke indeholder oplysninger, der belaster ejendommen økonomisk.

Hvis andelsboligforeningen har modtaget tilskud i forbindelse med et evt. byfornyelsesprojekt eller lignende, og kommunen/staten har tinglyst eller har krav vedr. tilbagebetaling ved ejerskifte, forudsætter vi at andelsboligforeningen har taget højde for det i relation til foreningens regnskabsaflæggelse.

Vurderingen er foretaget under følgende **særlige** forudsætninger:

- 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 (beboelse) til fri disposition for investor (= en ledig lejlighed).

Det er en teoretisk forudsætning, at der er en ledig lejlighed i ejendommen. Selve værdiansættelsen af en ledig lejlighed er således alene et udtryk for **den skønnede merpris**, som en investor vil betale for den samlede ejendom, såfremt der er en ledig lejlighed i ejendommen.

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 iht. 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 iht. lejelovgivningen. Værdien af individuelle forbedringer, f.eks. altaner, tillægges ikke værdien af ejendommen.

5) I december 2023 blev der udsendt nye, foreløbige grundværdiansættelser fra Vurderingsstyrelsen. Disse vurderinger er overordnet fastsat på baggrund af blandt andet ejerlejlighedspriser i området og har derfor ingen direkte sammenhæng med værdiansættelsen af en ejendom som udlejningsejendom.

De endelige grundværdiansættelser forventes udsendt omkring årsskiftet 2025/26. Vi har erfaret fra grundværdierne på ejerboliger, at de endelige grundværdiansættelser kan afvige væsentligt fra de foreløbige værdier.

I valuarvurderingen har vi taget udgangspunkt i den beregnede ejendomsskat baseret på de foreløbige grundværdier – og vi gør opmærksom på, at denne foreløbige ejendomsskat kan afvige fra den endelige ejendomsskat.

I valuarvurderingen har vi forudsat, at eventuelle fremtidige stigninger i ejendomsskatten – ud over almindelig inflation – kan indregnes i frilejen. Hvis ejendommen er omfattet af lejelovens § 19, stk. 2 vedrørende lejefastsættelse, forudsættes det tilsvarende, at den maksimale leje, jf. Huslejenævnets praksis, kan rumme eventuelle stigninger i ejendomsskatten.

Vi tager forbehold for en eventuel udvikling i ejendomsskatterne og beregningen heraf samt de afledte konsekvenser for værdiansættelsen.

Konklusion:

Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommen er beliggende i Fredensborg.
- Ejendommen fremtræder i god vedligeholdelsesmæssig stand.
- Ejendommen er beliggende i en ureguleret kommune.
- Ejendommen vil være attraktiv for en køber.

Vurdering: Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 42.123.000,-

Der henvises til bilag "Nøgletaloversigt", jf. bilagsoversigten.

Handelsprisen kan indeholde følgende elementer:

- Skønnet værdi af en ledig lejlighed, jf. retspraksis. Der er tale om en gennemsnitslejlighed mht. størrelse og beliggenhed i ejendommen.
- Skønnet værdi af evt. byggemulighed på loft m.v.
- Skønnet fradrag for opsat vedligehold.

I forbindelse med årsregnskabs udarbejdelse kan vi anbefale, at foreningen vurderer evt. at foretage hensættelser til renovering/ vedligehold af ejendommen og tager højde for disse ved opgørelse af andelskronen. Endvidere anbefaler vi, at der gøres overvejelser omkring evt. fremtidig værdiændring jf. bilag "Følsomhedsanalyse" i forbindelse med værdiansættelse af andelskronen.

Markedet/Investor: Der har været stor efterspørgsel på bolig-/erhvervsudlejningsejendomme de seneste år, især i København og storbyerne.

Især velbeliggende og større ejendomme bliver købt op af internationale investorer, der finder, at Danmark er økonomisk stabil, og at der er langsigtede udviklings-/indtjeningsmuligheder.

Boligudlejningsejendomme og bolig-/erhvervsudlejningsejendomme underlagt Lejeloven bliver p.t. handlet til meget lave afkastprocenter og hermed relativt høje kvm-priser. Vi ser handler indgået på baggrund af dels afkast-procenter, dels kvm-priser og dels en blanding heraf.

Kvm-priserne varierer alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand mm. Vi ser f.eks. handler vest og nord for København med gennemsnitspriser i niveauet kr. 18-25.000 pr. kvm. med priser i et spænd fra ca. kr. 14.000 til ca. kr. 32.000 pr. kvm.

Vi ser afkast i niveauet 3,0-6,0 % p.a. på færdigudviklede ejendomme alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand mm.

Vurderingsnorm: Der er pr. 1. oktober 2018 indført en ny vurderingsnorm med baggrund i et ønske om, at der fokuseres mere på afkastprocenter og mindre på kvm-priser i relation til referencehandler.

Der refereres i normen til, at der skal anvendes sammenlignelige ejendomme, hvilket giver et dilemma, idet dette er praktisk umuligt at opfylde, jf. nedenfor.

I henhold til vurderingsnormen skal udgifterne til ”drift” tillige sammenlignes for ejendommen og referenceejendommene. Dette er ikke muligt i praksis, da ingen, der ligger inde med disse specifikke oplysninger, vil oplyse disse, hvis de ellers findes.

Vurderingsnormen tager udgangspunkt i en DCF-beregning baseret på et totalafkast på ejendommen - ergo en ejendom med et såkaldt stabilt afkast (færdigudviklet ejendom). Færdigudviklede ejendomme handles imidlertid meget sjældent, da der er meget få af dem. Det skaber en vis form for usikkerhed ved anvendelse af referenceejendomme.

Andelsboligforeningsejendomme skal i princippet vurderes som en ikke udviklet ejendom. Man bør da være opmærksom på at der ikke skal tages højde for andelshavernes individuelle forbedringer/modernisering af lejemålene. Dog undtaget hvis der ved etablering af andelsboligforeningen fandtes moderniserede lejemål.

Vurderingsnormen pr. 1. oktober 2018 er udarbejdet ret teoretisk, og VALUAREN har derfor fundet det nødvendigt at indarbejde yderligere et antal relevante forhold i vores vurdering. Der anvendes en DCF-beregning såvel som en afkastbaseret beregning sammenholdt med kvm-priser og markedsrapporter fra branchen. Hertil vores mangeårige erfaring med salg/vurdering af udlejningsejendomme m.m.

Analyse/Referencer: Af de få markedsrapporter, hvor der indgår oplysninger om salg af boligudlejningsejendomme, fremgår afkastniveauet i området at være ca. 4,50-6,00 % p.a.

Det præcise grundlag for afkastprocenter, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand og hvor mange lejemål der er færdigudviklede (istandsat) m.m., fremgår ikke umiddelbart af markedsrapporterne.

Der er kun et begrænset antal umiddelbart relevante handler at sammenligne med, da markedet p.t. bærer præg af meget få handler.

Vi har derfor set på aktuelt udbudte ejendomme i området og handler og udbudte ejendomme i tilsvarende områder. Der er store udsving i priserne.

Vi henviser til bilaget ”*Referenceejendomme*”, jf. bilagsoversigten.

Vores værdiansættelse baseres på ovennævnte markedsrapporter, aktuelle handler, kvm-priser og afkastprocenter. Den er ligeledes fastsat med baggrund i ejendommens beliggenhed, forbedringsarbejder, udviklingsmuligheder og vedligeholdelsesmæssige stand.

Et krav fra en investor om f.eks. et højere første års afkast (f.eks. en stigning fra 5,29 % p.a. til 6,29 % p.a.) vil for denne ejendom medføre en

nedsettelse af vurderingssummen med ca. kr. 6,7 mio. **Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom over for krav om højere afkast.**

En ændring i lejeprisen fra kr. 1.575 pr. kvm. til kr. 1.475 pr. kvm. vil medføre en nedsettelse af vurderingssummen med ca. kr. 3,8 mio.

Med hensyn til usikkerhed omkring ændring i afkastprocent/kvm-pris og lejepris/kvm-pris, henviser vi til bilaget *"Følsomhedsanalyse"*, jf. bilagsoversigten.

Erklæring/Ansvar: Vi erklærer, at vi ikke har interesse i vurderingssummens størrelse, eller har særlig tilknytning til parterne i sagen.

Vurderingen er udtryk for vores kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig og er foretaget efter bedste overbevisning.

Måtte medvirkende medarbejdere 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.

Følgende personer har direkte eller indirekte deltaget i udarbejdelsen af vurderingsrapporten:

Peter Ryaa
Marianne Husted
Martin Nystrup Kallesen
Gitte Mikkelsen
Poul Nielsen
Jens Wrang
Birthe Kepp

Ved fremsendelse af denne valuarvurdering bekræfter undertegnede samtidig, at undertegnede overholder Andelsboliglovens § 5 stk. 15, herunder:

- at undertegnede og/eller mit firma er dækket af en ansvarsforsikring med dækningssum på minimum kr. 5 mio. pr. erstatningskrav,
- at undertegnede har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme,
- at jeg er dækket af bekendtgørelsens overgangsordning eller, hvis jeg ikke er dette:
- at jeg har bestået uddannelsen Diplom i Vurdering (Diplomvaluar), samt
- at jeg kan dokumentere mindst 2 års praktisk erfaring med boligudlejningsejendomme.

Copyright:

Vurderingsrapporten må ikke uden VALUAREN's skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Frederiksberg, den 31. december 2025



Peter Ryaa, HD
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE

Bilag:

Følgende bilag udgør en del af rapporten:

Nøgletalsoversigt
Afkastbaseret beregning
Følsomhedsanalyse
DCF-beregning (Discounted Cash Flow)
Arealoversigt
Referenceejendomme

Foto:



NØGLETALSOVERSIGT

Vilhelmsro 648-692, 3480 Fredensborg

Ejendommen er værdisat til	Kr.	<u>42.123.000</u>
Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:		5,29%
Baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast:		5,50%
Skønnet inflationsprocent på:		2,00%
Ejendommens værdi pr. kvm før ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	20.498
Ejendommens værdi pr. kvm incl. ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	20.498
Budgetperiode er på følgende antal år:		10
Gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning pr. kvm:	Kr.	150
Lejeniveau for boligleje pr. kvm:	Kr.	1.575

*) Visse erhvervslejeindtægter kan indgå uden kvm-angivelse, jf. DCF-beregningen.

AFKASTBASERET BEREGNING

Vilhelmsro 648-692, 3480 Fredensborg

Værdiansættelse af investeringsejendom efter den afkastbaserede model

(Alle tal er normaliserede tal for det kommende år)

	Budget
	2026
<u>FASE I:</u>	
Indtægter:	
Årlig lejeindtægt boliger	3.236.625
Indtægter i alt	3.236.625
Omkostninger:	
Driftsomkostninger	700.594
Udvendig vedligeholdelse	308.250
Omkostninger i alt	1.008.844
Nettodriftsresultat før finansiering	2.227.781
<u>FASE II:</u>	
Forrentningskrav	5,50%
Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer	40.505.117
Kr. pr. kvm	19.711
<u>FASE III (reguleringer):</u>	
Deposita	1.618.313
Beregnet dagsværdi:	42.123.431
I alt dagsværdi	42.123.431
Dagsværdi afrundet	42.123.000
Afkast direkte før evt. byggemulighed/ledig lejlighed	5,29%
Afkast direkte efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed	5,29%
Kr. pr. kvm før evt. byggemulighed/ledig lejlighed	20.498
Kr. pr. kvm efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed	20.498

FØLSOMHEDSANALYSE

Vilhelmsro 648-692, 3480 Fredensborg

Følsomhedsanalyser før reguleringer af købesummen:

	Afkast direkte:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	5,29%	42.123.430	20.498
Ved afkast:	4,79%	46.520.447	22.638
Ved afkast:	5,04%	44.212.885	21.515
Ved afkast:	5,29%	42.123.430	20.498
Ved afkast:	5,54%	40.222.553	19.573
Ved afkast:	5,79%	38.485.828	18.728
Ved afkast:	6,04%	36.892.871	17.953
Ved afkast:	6,29%	35.426.541	17.239
Ved afkast:	6,54%	34.072.315	16.580
Ved afkast:	6,79%	32.817.812	15.970
Ved afkast:	7,04%	31.652.407	15.403
Ved afkast:	7,29%	30.566.933	14.874
Ved afkast:	7,54%	29.553.441	14.381
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-6.696.889	

	Afkast normaliseret:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	5,50%	42.123.430	20.498
Ved afkast:	5,00%	46.173.941	22.469
Ved afkast:	5,25%	44.052.245	21.437
Ved afkast:	5,50%	42.123.430	20.498
Ved afkast:	5,75%	40.362.337	19.641
Ved afkast:	6,00%	38.748.003	18.855
Ved afkast:	6,25%	37.262.815	18.133
Ved afkast:	6,50%	35.891.873	17.466
Ved afkast:	6,75%	34.622.482	16.848
Ved afkast:	7,00%	33.443.762	16.274
Ved afkast:	7,25%	32.346.332	15.740
Ved afkast:	7,50%	31.322.065	15.242
Ved afkast:	7,75%	30.363.879	14.776
Forskel ved 1% stigning i afkast:		-6.231.556	

	Kr. pr. kvm:	Kr.	Kr. pr. kvm:
Nuværende vurdering:	1.575	42.123.430	20.498
Ved en lejepris på:	1.875	53.640.770	26.103
Ved en lejepris på:	1.775	49.801.657	24.234
Ved en lejepris på:	1.675	45.962.543	22.366
Ved en lejepris på:	1.575	42.123.430	20.498
Ved en lejepris på:	1.475	38.284.316	18.630
Ved en lejepris på:	1.375	34.445.202	16.762
Ved en lejepris på:	1.275	30.606.089	14.893
Ved en lejepris på:	1.175	26.766.975	13.025
Ved en lejepris på:	1.075	22.927.861	11.157
Ved en lejepris på:	975	19.088.748	9.289
Forskel ved en lejepris kr. 100 lavere:		-3.839.114	

DCF-BEREGNING

Vilhelmsro 648-692, 3480 Fredensborg

	År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Terminalår
Investors afkastkrav %	5,50											
Inflation %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Kalkulationsrente %	7,50	0,93	0,87	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,56	0,52	0,49	0,45
Forrentning deposita %	5,50											
Måneders deposita bolig	6,00											
Måneders deposita erhverv	3,00											

Lejendtgæfter:													
Boliger:	<u>BBR kvm:</u>	<u>Kr. pr. kvm:</u>											
	2.055	1.575	3.236.625	3.301.358	3.367.385	3.434.732	3.503.427	3.573.496	3.644.965	3.717.865	3.792.222	3.868.066	3.945.428
Boligleje i alt:			89.007	90.787	92.603	94.455	96.344	98.271	100.237	102.241	104.286	106.372	108.499
Forrentning deposita:													
Bruttoleje i alt:			3.325.632	3.392.145	3.459.988	3.529.187	3.599.771	3.671.767	3.745.202	3.820.106	3.896.508	3.974.438	4.053.927
Driftsudgifter:													
Ejendomsskatter			323.418	329.886	336.484	343.213	350.078	357.079	364.221	371.505	378.935	386.514	394.244
Renovation			119.212	121.596	124.028	126.509	129.039	131.620	134.252	136.937	139.676	142.469	145.319
Vicevært m.m.			75.000	76.500	78.030	79.591	81.182	82.806	84.462	86.151	87.874	89.632	91.425
Forsikring og abonnemeter			41.806	42.642	43.495	44.365	45.252	46.157	47.080	48.022	48.982	49.962	50.961
Diverse udgifter			36.221	36.945	37.684	38.437	39.206	39.990	40.790	41.606	42.438	43.287	44.153
Administration bolig			104.938	107.036	109.177	111.361	113.588	115.859	118.177	120.540	122.951	125.410	127.918
	<u>Kvm:</u>	<u>Kr. pr. kvm:</u>											
Udvendig vedligehold bolig	2.055	150	308.250	314.415	320.703	327.117	333.660	340.333	347.140	354.082	361.164	368.387	375.755
Udvendig vedligehold erhverv	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsudgifter i alt:			1.008.844	1.029.020	1.049.601	1.070.593	1.092.005	1.113.845	1.136.122	1.158.844	1.182.021	1.205.661	1.229.775
Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse:													
Bygningsdel:	År		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Terminalår
Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport:			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Udgifter i alt:			1.008.844	1.029.020	1.049.601	1.070.593	1.092.005	1.113.845	1.136.122	1.158.844	1.182.021	1.205.661	1.229.775
Driftsresultat / cash flow			2.316.789	2.363.124	2.410.387	2.458.595	2.507.767	2.557.922	2.609.080	2.661.262	2.714.487	2.768.777	2.824.152
													Ultimo
													51.348.226

DCF-metode	Kr.	Kr. pr. kvm:
NV cash flows	17.209.582	
NV terminalværdi	24.913.847	
Markedsværdi DCF-metode	42.123.430	20.498
Evt. byggemulighed	0	0
Evt. ledig lejlighed		0
I alt markedsværdi	42.123.430	20.498

Afrundet markedsværdi 42.123.000

AREALOVERSIGT

Vilhelmsro 648-692, 3480 Fredensborg

BBR:	Bygning 1 kvm	Bygning 2 kvm	Bygning 3 kvm	Bygning 4 kvm	Bygning 5 kvm	Bygning 6 kvm	Samlet areal kvm
Bebygget areal	243	355	389	306	142	426	1.875
Samlet boligareal	222	329	342	282	220	660	2.055
Samlet erhvervsareal	-	-	-	-	-	-	-
Andet areal	21	28	51	28	12	36	176
Kælder	-	-	-	-	-	-	-
Kælder <1,25m	-	-	-	-	-	-	-
Tagetage	-	-	-	-	98	294	392
Heraf udnyttet tagetage	-	-	-	-	98	294	392
Samlet bygningsareal	243	355	389	306	142	426	1.861
Antal bla Bolig/erhverv	-	-	-	-	-	-	-
Antal boliger	3	4	4	4	2	6	23
Antal erhverv	-	-	-	-	-	-	-
Gennemsnitsbolig							89

Note:

Arealerne på BBR-meddelelsen kan afvige fra de faktiske forhold herunder antal lejemål m.m. Det bør noteres, at især på ældre ejendomme, kan der være fejagtige angivelser på BBR-meddelelsen af antal boliger med bad m.m.

Der kan være erhvervsarealer, der ikke er registeret på BBR-meddelelsen, men som er skønnet i vurderingen.

VALUAREN anbefaler en gennemgang af de aktuelle forhold i ejendommen og en opdatering hos kommunen.

REFERENCEJENDOMME

Vilhemsro 648-692, 3480 Fredensborg

Eksempler på ejendomme handlet i Danmark, jf. data fra www.ois.dk og www.tinglysning.dk:

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm -pris
Linde Allé 48A	2720	april 2022	77.475.000	2.433	20.208
Troldeskoven 2	3200	oktober 2023	27.200.000	1.395	19.498
Rundinsvej 5A	3200	oktober 2023	7.300.000	296	24.662
Haderslevvej 16A	3000	maj 2023	16.450.000	847	19.421
Skovbominde 1	2670	december 2024	250.000.000	9.952	25.121

Eksempler på ejendomme med afkastprocenter handlet/udbudte i Danmark, jf. data fra www.ejendomstorvet.dk, mæglere, investorer m.v.:

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm -pris	Afkast % p.a.
Okavangovej 1	3600	februar 2023	40.000.000	1.989	20.111	5,45%
Bagsværd Hovedgade 132 1. 5	2880	april 2024	35.850.000	1.502	23.868	5,80%
Skibsager 100	2680	april 2024	74.500.000	3.200	23.281	5,00%
Lergravsvej 6A	3490	april 2024	28.000.000	1.081	25.902	4,91%
Skovlunden 1	4295	april 2025	72.500.000	3.024	23.975	5,15%