

VALUARVURDERING

Andelsboligforeningen

Ægirsparken 1

4300 Holbæk



Udarbejdet, den 10. august 2023
af
Erik Jacobsen
Valuar, ejendomsmægler MDE

RESUME:

Kontant handelsværdi: Kr. 25.500.000, -

Inflation: 2,0%

Forrentningsprocent - DCF: 4,40%

Diskonteringsrente: 6,40%

Anvendt leje pr. kvm pr. år: kr. 1.250, -

Afsat vedligeholdelsesudgift pr. kvm i budgetperioden: kr. 92,-

Ejendommens værdi opgjort pr. kvm: Kr. 21.429, -

Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse: 85 kvm

Værdi af ledig lejlighed: kr. 1.917.864, -

Energimærke: C.

Budgetperiode: 10 år

*

Som følge af formentlig kommende ny lovgivning 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.

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

Ægirsparken 1

4300 Holbæk

Matr.nr. 4 fz Allerup by, Tuse

Cvr.nr. 31 70 22 40

1. Tidspunkt:

Ejendommen besigtiges løbende.

I det omfang ejendommen har foretaget væsentlige forbedringer i det forløbne år besigtiges disse. Forbedringer i lejligheder besigtiges ikke, som følge af, at forbedringer foretaget af andelshaveren betragtes som en individuel forbedring for andelshaveren.

2. REKVIRENT & ADKOMSTHAVER:

Andelsboligforeningen Ægirsparken 1
4300 Holbæk

3. ADMINISTRATOR:

Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Ålborg

4. REVISOR:

Revisionsfirmaet Kvist & Jensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Danalien 1, 1 sal
9000 Ålborg

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 af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 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 registrering.

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 legebærende 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 legebærende 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 2021 og 2022

Budget

Generalforsamlingsreferat af 18. april 2023

Generalforsamlingsreferat af 5. april 2022

Generalforsamlingsreferat af 18. maj 2021

Generalforsamlingsreferat af 16. juni 2020

Generalforsamlingsreferat af 23. april 2019

Ejendomsskattebillet 2023

Vedtægter

Indhentet bilag:

BBR-ejermeddelelse af d.d.

Tingbogsattest af d.d.

Ejendomsdatarapport

Energimærke

Kommuneplan nr. 2.B03 Vestervang, Thorsvej m.fl.

Lokalplan nr. 6 - For et område mellem jernbanen og omfartsvejen i Allerup

Jordforeningsattest

Forbedringsoplysninger

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022

Kilder:

Danmarks Statistik

Ejendomsforeningen Danmark

Ejendomstorvet.dk

Huslejenævn

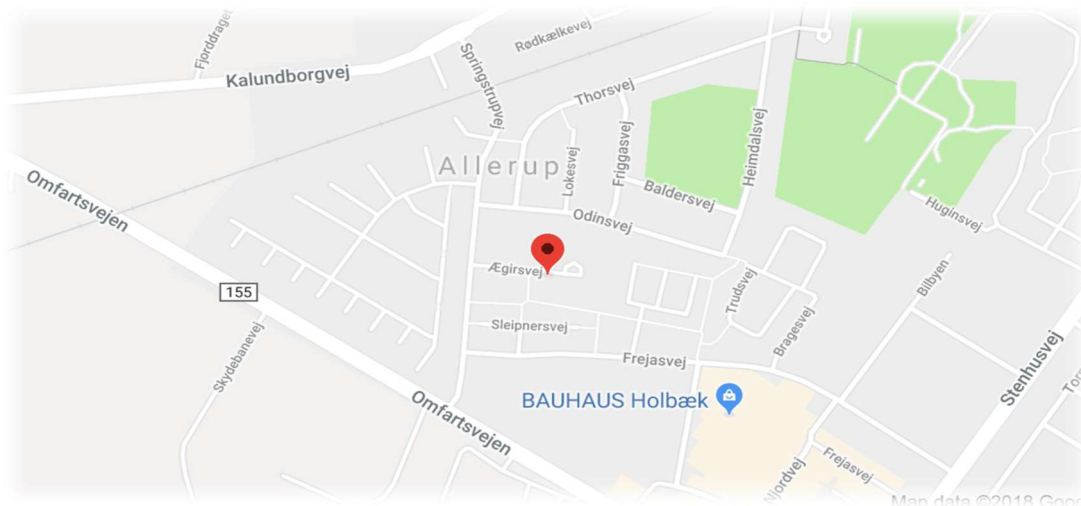
Realkreditrådets statistikker

Dingeo.dk

Dansk Ejendomsmæglerforening

8. BELIGGENHED:

Ejendommen har adresse på Ægirsvej 15-41, 4300 Holbæk

**9. BESKRIVELSE:**

Fritliggende rækkehusbebyggelse fra 1992 med 14 boligandele i 1 plan. Opført i gule mursten med røde cementtagstenstage. Andelsboligforeningen er en del af et større, nyere beboelseskvarter med tæt lav bebyggelse, herunder med varierende boligtyper. Alle boliger har rummeligt udhus og parkeringsmulighed. Boligerne fremstår alle med særdeles funktionelle indretninger. Til alle boligerne er der have, som er anlagt af andelshaveren. Bebyggelsen er særdeles børnevenlig uden gennemkørende trafik. Der er god adgang til offentlige transportmidler, motorvej og indkøbsmuligheder. Omgivelserne er særdeles indbydende og velholdte. Primo 2014 er ejendommens 14 Gaskedler udskiftet. Ejendommens andel i fælleshus indgår ikke i vurderingen. Der foretages løbende vedligeholdelsesarbejder.

Konklusion:

Ejendommen er generelt i udmærket stand, hvad angår primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillevægge, etageadskillelser mv. Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er i udmærket stand, grundet dens alder, byggeskik og materialevalg.



10. EJENDOMMENS INDHOLD:

Antal:	Størrelse i kvm:
4	75
6	85
4	95

11. AREALER:

Areal:	Størrelse i kvm:
Grundareal, ialt	6.147
heraf vej	206
Boligareal	1.190

12. OFFENTLIG EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsnummer:	316-12648
pr. 1. oktober 2022	13.600.000,-
heraf grundværdi	5.239.100,-

13. BYRDER & HÆFTELSE:

22.01.2012	Foretaget notering, jordforurening kortlagt på vidensniveau 2
20.05.1975	Dok. om vej m.v.
29.09.1981	Lokalplan nr. 6
08.06.1990	Dok. om færdselsret m.v., forsyningsledninger m.v., samt fællesskov
21.04.1993	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.

hæftelser:

08.04.2019	Kr. 9.000.000, - DLR KREDIT A/S á 1,5%
------------	--

14. PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD:

Kategori og aktuelle anvendelse:

Udlejningsejendom, som anvendes til beboelse, opført i 1992.

Vandforhold:

Alment vandforsyningsanlæg = dH er 12-18 (temmelig hårdt vand)

Varmeforhold:

Naturgas

Energiforhold:

Energimærke udarbejdet 3. marts 2023, mrk. D.

Jordforurening:

Notering om jordforurening kortlagt på vidensniveau 2.

Kommune:

Holbæk

15. Reference og forudsætninger for legeberegning:

Ved nærværende beboelseslejemål vil der kunne anvendes en markedsleje som lejeindtægtsgrundlag, det vil sige den leje som en lejer og en udlejer aftaler, idet ejendommen er omfattet af "Beboelseslejligheder i ejendomme taget i brug efter den 31. december 1991.

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

Dog gøres opmærksom på, at nedennævnte lejeangivelser ikke kan garanteres godkendt af huslejenævnet, hvorfor der i nærværende beregning er skønnet en leje, som ligger under de højeste af de fremlagte lejeangivelser.

Beliggenhed:	Leje/kr./kvm:	Lejeperiode:
Kasernevej	1.495,-	Ubegrænset
Labæk	1.221,-	Ubegrænset
Platanvej	1.288,-	Ubegrænset
Kalundborgvej	1.250,-	Ubegrænset
Smedelundsgade	1.179,-	Ubegrænset
Søstrupvej	1.301,-	Ubegrænset

Beregning af driftsudgifter:

Administration og renholdelse er ansat efter normtal i kommunen - inden for de rammer, som accepteres af det pågældende huslejenævn - eller i givet fald analog kommune, såfremt der ikke foreligger normtal. Renholdelse er dog afvejet grundet ejendommens art og fremtræden. Varme, varmeregnskab, vand, antenne opkræves sep. og medtages ikke. Driftsudgifterne for ejendommen skønnes at ville udgøre ca.:

Art:	Udgift:
Ejendomsskat	127.834, -
Afgifter	1.020, -
Renovation	31.927, -
Fælles el	0, -
Bygningsforsikring	13.781, -
Renholdelse	14.000, -
I alt	188.562, -
Ledig lejlighed 85/1.190	- 13.469,-
I alt netto	175.093, -
Administration	59.063, -
Vedligeholdelse (incl. fællesarealer)	109.480, -

16. SÆRLIGE FORHOLD:

at ejendommen er fuldt forsikret, med bygningsbrandforsikring, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svampeforsikring m.v., samt sep. glasforsikring.

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 foruren, 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 foruren, jfr. § 1 i lov nr. 507 af 7 juni 2006, om ændring af lov om foruren jord.

at der er ikke i forbindelse med vurderingen 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 2022,

at markedssituationen angiver, at udlejningsejendomme er steget i forrentningsprocent, hvilket har bevirket, at forrentningsprocenten er hævet fra 4,25% til 4,40% i forhold til seneste vurdering,

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 forventet 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 karenstid,

at der ikke udarbejdes særskilt forbedringsforhøjelser analog med omkostningsbestemt budget, idet nærværende ejendom er omfattet af markedsleje,

at andelsboligforeningen har erhvervet adkomst, den 10. august 1992, herunder med anskaffelssum i h.t. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra a, på kr. 10.267.680, -.

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboliglovens § 5, stk. 2., litra b. 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 swapaftaler er uden indflydelse på en kontant værdifastsættelse.

Omsætningen af denne type ejendomme (andelsboligforeningsejendom til investor) er meget beskeden. Uanset ovennævnte baggrund er det normkrav, at der skal fremlægges referenceejendomme i forbindelse med vurderingen. Der er ikke nogen helt identiske ejendomme til salg eller identiske ejendomme handlet i det umiddelbare område, herunder når henses til ubekendte oplysninger om vedligeholdelse- og/eller forbedringsarbejder på referenceejendommene. Ejendomme som er til salg, er nok mere en relevant indikator i lyset af den nuværende markedssituation.

Adresse:	Afkast i %:	Kv.m leje:	Pris/pr. kv.m:	Til salg/Solgt:	Bemærkning:
Henriettevej 7	4,25	1.054, -	18.390, -	Til salg!	Ældre ejendom
Sofievej 22	4,43	1.031, -	17.722, -	Til salg!	Ældre ejendom
Blomsterhaven 12A-G	3,36	1.267, -	32.293, -	Til salg!	Nyere ejendom
Ahlgade 31	4,15	906,-	18.111, -	Til salg!	Ældre ejendom

Vurderingsmanden anser ikke, som ovenfor nævnt, at ovennævnte ejendomme, vil være helt repræsentative, idet der ikke foreligger andelsboligforeninger i området, som er overgået til en investor, som fremtidig udlejningsejendom.

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. 25.500.000,-

skriver kroner totifem millioner femhundredetusinde o/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 lejebetalinger. 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 lejelovens 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 km 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. I sidste ende er det vigtigt at erindre, at det alene beror på, hvad en investor vil erhverve ejendommen for, som danner grundlag for kontantværdien, og hvor der er taget højde for ejendommens særlige forhold, som valuarvurderingen tager udgangspunkt i.

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 lejebetalinger. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse. Godkendelser i huslejenævn.

Markedsvurdering:

Indgrebet rettet mod lejelovens § 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. Der er endnu ikke vedtaget nogen ny lovgivning, herunder ved valg mellem pristalsregulering, samt at valuarvurderingen fremover gælder i 42 måneder. Men hvis det forudsættes, at lovgivningen bliver genfremsat og vedtaget, så vil forudsætningerne udover bestemmelserne i Andelsboligloven også bevirke, at bestemmelserne i Årsregnskabsloven stadig skal overholdes. Dette betyder i henhold til Årsregnskabsloven, at der skal anvendes en dagsværdi på statusdagen i balancen. Herudover anvendes den gældende valuarvurdering til fastsættelse af andelskronen. Altså formentlig 2 forskellige handelsværdier på ejendommen, som nok skal skabe en del forvirring for eventuelle sælger og køber. Dagsværdivurdering skal ikke overholde vurderingsnormen for valuarvurderinger, og vil så være en "konklusionslignende" vurdering på baggrund af valuarvurderingen, herunder med en DCF-beregning. Som ovenfor anført vil dagsværdiansættelsen formentlig afvige fra den i 42 måneder gældende valuarvurdering. Så eventuelle handler i foreningen nok vil give lidt uro i form af køber og sælger, som har modsatrettet interesser i forhold til den anvendte andelskroneberegning og ejendommens reelle dagsværdi. Får andelsboligforeningen løbende, årligt udarbejdet en valuarvurdering, anvendes denne typisk også som dagsværdiansættelse i foreningens årsregnskab. De øvrige, ovenfor nævnte, to opgavetyper har ophav i regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger fra Erhvervsstyrelsen, særligt affødt af muligheden for at fastholde valuarvurderinger og dermed for som forening ikke at få en valuarvurdering ajourført årligt. Dansk Ejendomsrådgiverforening har tidligere været i kontakt med Erhvervsstyrelsen for at afklare, i hvilken udstrækning, det er muligt at definere nærmere, hvad styrelsen anser som *væsentlige parametre*, eller hvordan man i øvrigt afgrænser rammerne for et *dagsværdinotat*. Styrelsen har ikke præciseret dette yderligere, og der er derfor ikke konkrete holdepunkter for, hvad et dagsværdinotat skal indeholde, eller hvornår et sådan kan udarbejdes. Det er derfor overladt til rekvirenten at definere kriterierne for opgaven, og til valuarer, hvordan opgaven løses – og herunder, om det er muligt at bekræfte at de væsentlige parametre ikke har ændret sig. Uagtet, at en sådan dagsværdiansættelse ikke er omfattet af kravene fra branchenorm for valuarvurdering, som det kendes fra valuarvurderinger iht. andelsboligforeningslovens § 5, så kan det for valuarer, der rekvireres til sådanne opgaver, fortsat være relevant at iagttage og efter eget skøn inddrage disse bestemmelser.

Dette af hensyn til, at der fra rekvirenternes side kan være lagt til grund, at en valuar rekvireres til værdiansættelsen, netop grundet valuarers kompetencer på området. Ligeledes har en vurdering iht. branchenormen sit udgangspunkt i god skik for vurderinger af boligudlejningsejendomme, og det må lægges til grund, at god skik skal følges, uagtet der ikke eksisterer en nedskreven standard herfor.

Såfremt der udarbejdes en dagsværdiansættelse, og denne ikke udarbejdes som en valuarvurdering i overensstemmelse med branchenormen, bør og skal andelsboligforeningen og foreningens revisor være bekendt hermed. Dette for ikke at risikere, at en andelsboligforening kommer for skade at lægge dagsværdiansættelsen til grund som valuarvurdering til maksimalprisberegning iht. andelsboligforeningslovens § 5.

Følsomhedsberegning ved ændringer i forrentningsprocenten:

	%	Kontantværdi:
	-0,75	30.345.645,-
	-0,50	28.523.351,-
	-0,25	26.920.611,-
Afkast:	4,40	25.500.000,-
	+0,25	24.232.144,-
	+0,50	23.093.660,-
	+0,75	22.065.709,-

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, 10. august 2023

Sign.: *Erik Jacobsen*

Valuar, ejendomsmægler MDE - sagsansvarlig

År	1 31.12.2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	7 2028	8 2029	9 2030	10 2031	Terminalår 2032
Forrentningskrav %	4,40										
Inflation %	2,00										
Diskonteringsrente %	6,40	0,94	0,88	0,83	0,78	0,73	0,69	0,65	0,61	0,57	0,54
Lejeindtægt beboelse	1.381.250	1.408.875	1.437.053	1.465.794	1.495.109	1.525.012	1.555.512	1.586.622	1.618.355	1.650.722	1.683.736
Bruttoleje	1.381.250	1.408.875	1.437.053	1.465.794	1.495.109	1.525.012	1.555.512	1.586.622	1.618.355	1.650.722	1.683.736
Driftsudgifter	-175.093	-178.595	-182.167	-185.810	-189.526	-193.317	-197.183	-201.127	-205.149	-209.252	-213.437
Administration	-59.063	-60.244	-61.449	-62.678	-63.932	-65.210	-66.515	-67.845	-69.202	-70.586	-71.997
Løbende vedligeholdelse	-109.480	-111.670	-113.903	-116.181	-118.505	-120.875	-123.292	-125.758	-128.273	-130.839	-133.456
Udgifter i alt	-343.636	-350.509	-357.519	-364.669	-371.963	-379.402	-386.990	-394.730	-402.624	-410.677	-418.890
Driftsresultat / cash flow	1.037.614	1.058.366	1.079.534	1.101.124	1.123.147	1.145.610	1.168.522	1.191.892	1.215.730	1.240.045	1.264.846
DCF-metode											
NV årlig cash flow	975.201	934.873	896.213	859.152	823.623	789.563	756.912	725.611	695.605	666.839	
NV cash flows	8.123.592										
NV terminalværdi	15.458.544										
Markedsværdi DCF-metode	23.582.136										28.746.493
Ledig lejlighed:	1.917.864										
Vurderingssum:	25.500.000										

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.