

DAGSVÆRDI VURDERINGSNOTAT

UDARBEJDET FOR:**Andelsb For Damgården****Valby Langgade 226 m.fl., 2500 Valby****SAGSNR. 1120295****VALUARVURDERET TIL: KR. 396.800.000**

VED 5,05% AFKAST, SVARENDE TIL 25.778 KR./KVM.

VURDERINGSDATO 31.12.2025

1.RESUME/HOVEDKONKLUSION

Vurderingsrapportens vigtigste nøgletal

EJENDOMMEN

Adresse: **Valby Langgade 226, 2500 Valby**

Ejendommens type: **Etageejendom til helårsbeboelse, indeholder også erhverv.**

Antal boliger: **186**

Antal kvm. bolig i alt: **14750**

Antal erhvervsenheder: **9**

Antal kvm. erhverv i alt: **643**

Ejendommens energimærke: **C**

Ejendommens vedligeholdelsesstand (se pkt. 3.6): **Middel stand**

Med karakteren: **5,95**

VÆRDIGRUNDLAG - VALUARVURDERET TIL

Kr.**396.800.000**, svarende til **25.778** kr./kvm. ved **5,05** % afkast (DCF-model).

Afkast indeholder **2,00** % som inflationstillæg.

Svarende til et 1.års afkast **1,17** %

Vurderingsdato **31.12.2025**

DE VIGTIGSTE MODELFORUDSÆTNINGER

Anvendt DCF-Model budgetperiode periode: **20** år

Renoveringsudgift **2.610** kr./kvm afsat til modernisering af lejligheder (gange 2 i opgørelse), svarende til årlig udgift til renovering, år 1: **3.849.750** kr.

Tomgangshusleje anvendt i renoveringsperiode: **3** mdr.

Medregnet fremtidigt ekstraordinært vedligehold (se pkt. 3.6): **0** kr.

PARAMETRE FOR LEJEINDTÆGT

Bruttoleje år 1: **11.014.663** kr.

Anvendt omkostningsbestemt leje (model), år 1: **10.768.721** kr., svarende til **730** kr./kvm.

Heraf udgør forbedringstillægget **224** kr./kvm

Anvendt erhvervslejeindtægter (samlet), år 1 **245.942** kr., svarende til **382** kr./kvm.

Driftsomkostninger år 1: **6.550.827** kr., svarende til **426** kr./kvm.

Nettoleje år 1: **4.463.836** kr., svarende til **290** kr./kvm

Bruttoleje, slutår: **32.930.017** kr.

Anvendt det lejedes værdi, slutår: **32.984.026** kr., svarende til **2.236** kr./kvm.

Anvendt erhvervslejeindtægter (samlet), slutår: **358.291** kr., svarende til **557** kr./kvm.

Anvendt øvrige indtægter, slutår: **0** kr.

Driftsomkostninger, slutår : **9.756.011** kr., svarende til **634** kr./kvm.

Nettoleje, slutår: **23.174.006** kr., svarende til **1.505** kr./kvm

2.VURDERINGSTEMA

2.1 Formål/Hovedbeskrivelse af opgave

Vurdering af ejendoms værdi til brug for andelsboligforenings fastsættelse af ejendommens værdi i årsregnskabet (dagsværdi). Nærværende dokument kan **IKKE** anvendes som grundlag for andelsforeningens andelskrone

2.2 Vurderingstema

Nærværende rapport er en værdiansættelse af en andelsboligforenings ejendom, som om der var tale om en valuarvurdering¹, til brug for afslutning af årsregnskab.

¹ =Se rapportens kapitel 7.1 for en nærmere redegørelse herom Bemærk at alle formalia i skitseret i lov om valuarvurderinger er ikke overholdt i denne 'light-udgave' af en valuarrapport, hvorfor notatet **IKKE** kan tolkes som en valuarvurdering, og således kan rapporten ikke anvendes som grundlag til at fastsætte andelsforeningens andelskrone.

2.3 Vurderingsdato

Ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom opgjort efter DCF-metode jf. valuar vurderingsnorm fastsat med vurderingsdato d. **31.12.2025**

Eftersom nærværende dokument er en dagsværdi opgørelse vedrører dette dokumentets gyldighedsperiode alene denne dato.

2.4 Rekvirent

Andelsb For Damgården
V/Bestyrelsen
CVR 14596143

2.5 Andelsboligforeningen

Andelsb For Damgården
CVR 14596143
V/Bestyrelsen

2.6 Administrator

Hupfeld & Hove

2.7 Vurderingsansvarlig

Ejendomsmægler MDE, Diplomvaluar
Filip Cutic
Vurderingsmægler - STAD VALUAR
Østerfælled Torv 10, 2100 København Ø
CVR 43744208

3.EJENDOMMEN

3.1 Ejendommens stamdata

3.1.1 Adresse

Valby Langgade 226
2500 Valby

3.1.2 Ejendommens anvendelse

Etageejendom til helårsbeboelse, indeholder også erhverv.

3.1.3 Offentlig Vurdering, Kr.

206.000.000

Heraf grundværdi, Kr.

24.551.800

Vurderingsår

2020

NOTE: Grundværdi er et beskatningsgrundlag, ikke en aktuel værdi af ejendom.

3.1.4 Tingbogsattest, dateret

22.12.2025

Matrikel nr.

2413

Ejerlav

Vigerslev, København

Tinglyst areal, kvm:

15544

Heraf vej. Kvm:

1655

Tingbogens byrder er gennemgået, og der er ikke fundet forhold som er af betydning for værdiansættelsen (NB.se dog punktet 7.2 Grundforudsætninger)

3.1.5 Vigtigste oplysninger fra BBR

BBR dateret

22.12.2025

BBR BFE-nr.

8105282

Ejendom opført år

1928

Antal etager

3

Antal indgange/opgange (ikke kælderopgange)

0

Antal boliger

186

Samlet boligareal, kvm.

14.750

Antal erhverv

9

Samlet erhvervsareal, kvm.

643

Samlet bebygget areal, kvm.

5.055

Samlet bygningsareal, kvm.

15.008

Samlet tagetageareal, kvm.

366

Samlet kælderareal, kvm.

2.525

Tag, type

Fibercement

Varmekilde

Fjernvarme/blokvarme

3.1.6 Forsikring

Forsikringsselskab
Policenr.

Topdanmark
3177 47G

3.1.7 SAVE-værdi

-Ejendommens bevarings/frednings værdi

3

3.1.8 Vejforhold

I henhold til ejendomsdatarapport, med adgang til offentlig vej.

3.1.9 Kommune, amt og kommunestatus samt lokalplan

Ejendommen er beliggende i byzone. Kommunal plan er gældende under rammen 'boliger'.

3.1.10 Forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, der ligger over et defineret mindstekriterium, men er under kriterierne for kortlægning som forurening.

3.1.11 Altaner

Ejendommen har fået eftermonteret altaner. Disse altaner tilhører andelsforeningen, og er derfor indeholdt i nærværende opgørelse.

3.1.12 Hensættelser til GI

LL 119, kr/kvm. 88	svarende til årligt kr.	1.354.584
---------------------------	-------------------------	------------------

LL 120, kr/kvm. 81	svarende til årligt kr.	1.246.833
---------------------------	-------------------------	------------------

LL 119, saldo, medregnet primo kr.		0
------------------------------------	--	----------

LL 119, saldo, medregnet primo kr.		0
------------------------------------	--	----------

Se uddybende forklaring for hensættelser til GI i rapportens pkt.6.3.1

Dersom ejendommen i dag ikke er underlagt bindingspligt til GI, er anvendt et anslået tal.

3.1.13 Ejendommens energimærke

Datering for energimærke

30.08.2010

Opnået karakteren

C

3.2 Besigtigelsen

Ejendommen blev besigtiget den **20.11.2024**

Til stede var som repræsentanter fra andelsboligforeningen: **Ebbe Pedersen**

Til stede var som repræsentanter fra STAD VALUAR: **Filip Cutic**

Ejendommen kan som type karakteriseres som:

Etageejendom til helårsbeboelse, indeholder også erhverv.

Ved besigtigelsen blev ejendommenes facade, tag, fællesarealer, skure, lofts- og kælderarealer mv. besigtiget, foruden de i pkt. 3.3 nævnte boliger. Det skal for en god ordens skyld præciseres, at besigtigelsen af ejendommen er i henhold til værdiansættelsen, og derfor ikke har karakter af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

3.3 Besigtigede boliger

Der blev ved besigtigelsen fremvist de flg. boliger:

Højdedraget 4, 2. tv

NOTE: Ejendommen er tidligere besigtiget af STAD VALUAR.

3.4 Beskrivelse af ejendommen

Andelsboligforening stiftet år 1990 boende i etageejendom, beliggende i Valby, opført år 1928, med mursten facade samt tegltag. Ejendommen er i 2 etager (eksl. kælder og loftsetage), og består af i alt 187 boliger i størrelsen 44-152 kvm., alle med eget køkken og bad. Desuden finder der på ejendommen 6 erhvervslokaler, i form af butikker/kontor/kælderlokaler mv.

Der er etableret altaner på ejendommen i næsten alle lejligheder mod gården i 2024 og 2017.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Foran ejendommen findes fortov samt parkeringspladser, bag ejendommen finder man en aflukket fælles gård, et aflukket gårdmiljø, med plads til cykelparkering/legeplads, rekreative arealer.

Ejendommen er beliggende på Valby langgade tæt ved Ålholm St. og Damhussøen.

3.5 Ejendommens generelle stand (foretaget vedligehold)

Noter fra besigtigelsen samt modtaget materiale

Bygningsdel, gruppe	Etableret eller seneste større renovering, år	Kommentar	Bygningsdel, Samlet Karakter 1-10	Bygningsdel, Vægt, %
Tag				
Tagpap-tag	-		6	25%
Tag	2003			
Tagterrasse	-	Ejendom har ingen tagterrasse.		
Vinduer				
Forside	1996	Termovinduer	6	20%
Bagside	1996	Termovinduer		
Øvrigt	-			
Vandinstallationer			Karakter 1-10	Vægt, %
Faldstammer	-	Løbende	6	15%
Stigstreng (varme til radiatorer)	-	Løbende		
Køkkenfaldstammer	-			
Vandrør	-			
Facade				
Forside	-		5	10%
Bagside	-			
Efterisolering, gavl	-			
Branddør, hoved/bagdør	-			
Faciliteter			Karakter 1-10	Vægt, %
Altaner, opr.	-		7	10%
Altaner, forside, eftermont.	-			
Altaner, bagside, eftermont.	2017			
Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	-	Ikke relevant		
Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	2022			
Trappe mv.				
Fortræppe	2014		7	5%
Bagtræppe	-			
BD-døre, lejlighed	2022			
Eftermont. Elevator	-	Ejendom har ikke elevator		
Opr.elevator	-	Ejendom har ikke elevator		
Energi/isolering			Karakter 1-10	Vægt, %
Efterisolering Loft	-		5	5%
Efterisolering Kælder	-			
Varmeanlæg	1992			
Egne vand/varmemålere	-			
El samt øvrige installationer mv.			Karakter 1-10	Vægt, %
Dørtlif.	-		5	5%
Forbedret el	-			
Kabel-TV/Internet	-			
Gårdanlæg mv.			Karakter 1-10	Vægt, %
Gårdmiljø	-		6	5%
Carport/garager	-	Ingen parkeringsfaciliteter udover på gade		
Dræn	2021			
Samlet karakter:			5,95	

Overordnet karakter (skala 1-10)

Væsentligt under middel stand	Under middel stand	Middel stand	Over middel stand	Væsentligt over middel stand
-	-	5,95	-	-

Forklaring og betydning af karakter 1-10:

Vurderingsmanden tildeler gruppen af bygningsdele en karakter ud fra skala fra 1-10 med 10 som højest score. Des højere samlet karakter, des lavere beløb medregnes i DCF-modellen, som udgift til løbende vedligehold (dette punkt er sammenhængende med forudsætningen om tvungen opsparing til vedligehold hos GI, jf. pkt. 3.1.12 samt 6.3.). Der rundes op, forstået sådan at en samlet score på 3,99 tælles med som 4,00, mens 4,01 svarer til karakteren 5,00 en score på 5,1 svarer til karakteren 6 osv.

En højere karakter medfører at der medregnes et mindre beløb til fremtidigt løbende vedligehold, og dette vil alt andet lige bidrage til at øge ejendommens værdi.

Bemærk at denne tilgang er ud fra en tilgang om at værdiansætte af ejendommen, og den behøver derfor ikke nødvendigvis at stemme overens med en faktisk vedligeholdelses plan eller faktiske planlagte eller afholdte udgifter.

Karakter	Udtryk for generel stand	Anvendt kr/kvm	Svarende til, kr. (årlig udgift til løbende vedl.)
10,00	Væsentligt over middel stand eller nyere opført ejendom	25	-
9,00	Væsentligt over middel stand eller nyere opført ejendom	30	-
(højest) 8,00	Over middel stand	40	-
7,00	Over middel stand	45	-
(højest) 6,0	Middel stand	50	-
5,00	Middel stand	55	846.615
4,00	Middel stand	60	-
(højest) 3,00	Under middel stand	65	-
2,00	Under middel stand	70	-
(højest) 1,00	Væsentligt under middel stand	80	-
0,00	Væsentligt under middel stand	85	-
5,95	jf. tabel, forrige side	Medregnet:	846.615

Den medregnede årlige udgift afsat til løbende vedligehold indgår i DCF-modellen, og tillægges inflationstillæg. Se betydningen heraf i rapportens pkt.3.7

3.6 Ejendommens generelle stand -fremtidigt vedligehold

De flg. fremtidige, større vedligeholdelsesopgaver er indregnet i modellen, som forudsatte, nødvendige udgifter. Udgiften hertil kan enten betales via (i dag fiktiv) opsparing til vedligehold via GI, se herom i rapportens pkt.3.7, eller indregnes som en udgift i DCF-modellen, som investoren af ejendommen må forvente at skulle betale.

År	Ekstraordinær Opgave/vedligehold/renovering	Ekstraordinær Udgift
2025	Medregnet evt. udgift til forbedret energimærke i modellens år 1	0
2025	-	0
2026	-	0
2027	-	0
2028	-	0
2029	-	0
2030	-	0
2031	-	0
2032	-	0
2033	-	0
2034	-	0
2035	-	0
2036	-	0
2037	-	0
2038	-	0
2039	-	0
2040	-	0
2041	-	0
2042	-	0
2043	-	0
2044	-	0
I alt, større fremtidigt vedligehold		0

3.7 Betydning af fremtidigt vedligehold

En andelsforening vælger selv, hvor mange penge den vil afsætte/opspare dels til løbende 'små'-vedligehold, dels til vedligehold eller renovering af større projekter, som for eksempel et nyt tag. En udlejnings boliginvesteringsejendom er imidlertid, som langt overvejende hovedregel, underlagt en obligatorisk indbetaling til Grundejernes Investeringsfond (GI), til at sikre at der i fremtiden vil være beløb indsat på GI er ejendommens opsparing – som udlejningsejendom - til fremtidigt vedligehold.

Penge indbetalt til GI er således ikke en driftsomkostning i traditionel forstand, men en 'tvungen opsparing', som tilhører ejendommen, og dens ejer kan ansøge om at der kan bruges midler heraf, til ejendommens vedligehold.

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

År	Indbetalt GI LL §119+120	Løbende vedl. anslået ¹	Forv. fremtidig ekstraord. udgift ²	Evt. drifts- underskud ³	Saldo LL§119+LL§120	Heraf medregnet negativ §120 saldo ⁴ dette jf. DCF-model	Nutidsværdi af dette jf. DCF-model
2025	2.601.417	-846.615	0	0	1.754.802	0	0
2026	2.653.445	-863.547	0	0	3.544.700	0	0
2027	2.706.514	-880.818	0	0	5.370.396	0	0
2028	2.760.645	-898.435	0	0	7.232.606	0	0
2029	2.815.857	-916.403	0	0	9.132.060	0	0
2030	2.872.175	-934.731	0	0	11.069.503	0	0
2031	2.929.618	-953.426	0	0	13.045.695	0	0
2032	2.988.210	-972.495	0	0	15.061.411	0	0
2033	3.047.975	-991.944	0	0	17.117.441	0	0
2034	3.108.934	-1.011.783	0	0	19.214.592	0	0
2035	3.171.113	-1.032.019	0	0	21.353.686	0	0
2036	3.234.535	-1.052.659	0	0	23.535.562	0	0
2037	3.299.226	-1.073.713	0	0	25.761.075	0	0
2038	3.365.210	-1.095.187	0	0	28.031.099	0	0
2039	3.432.514	-1.117.091	0	0	30.346.523	0	0
2040	3.501.165	-1.139.432	0	0	32.708.255	0	0
2041	3.571.188	-1.162.221	0	0	35.117.222	0	0
2042	3.642.612	-1.185.465	0	0	37.574.369	0	0
2043	3.715.464	-1.209.175	0	0	40.080.658	0	0
2044	3.789.773	-1.233.358	0	0	42.637.073	0	0
Indeholdt i DCF-model:				0	0	0	0

¹=Løbende vedligehold jf. pkt.3.5 er tillagt inflationstakst. Tallet i det første år opstår som 15.393 kvm bolig+erhverv * 55 kr/kvm.

²= Se tab på forrige side

³= Når forventet udgift overstiger løbende udbetaling til GI + indestående allerede betaling og fratrasket udgift til løbende vedligehold, medregnes dette som en ekstraordinær udgift i DCF-model,

⁴=Negativ §120 saldo som følge af ovennævnte ekstraordinære betaling, medregnes som en indtægt i DCF-model. Der kan højst medregnes den årlige indbetaling til §120, og indtil saldoen går i plus igen.

3.8 Billeder af ejendom



4.VÆRDIANSÆTTELSE AF EJENDOM

4.1 Indledning

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

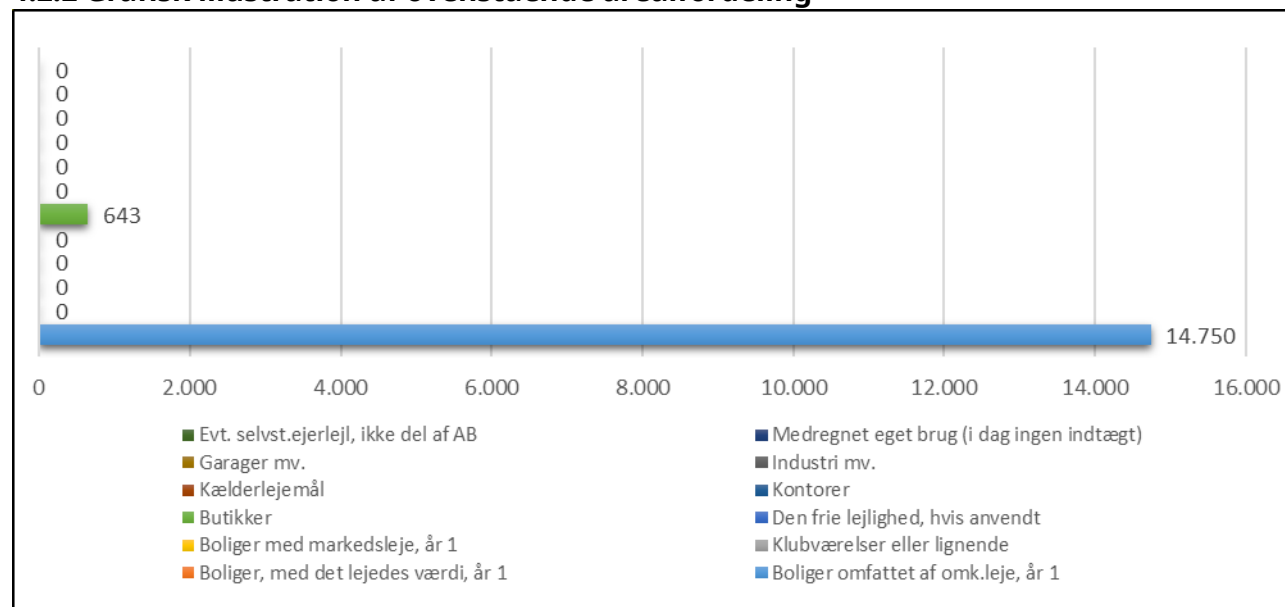
4.2 Lejeindtægt –grundlag

Som det fremgår af lovteksten, skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom. Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt, der lovligt ville kunne opkræves, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Det er derfor vigtigt at kortlægge hvilke typer og arealer af lejeindtægt, der kan anvendes.

4.2.1 Indtægtsgrundlaget for lejeindtægterne på ejendommen fordeler sig som følger:

BOLIG	Antal stk.	Antal kvm.	ERHVERV	Antal stk.	Antal kvm.
Boliger omfattet af omk.leje, år 1	186	14.750	Butikker	9	643
Boliger, med det lejedes værdi, år 1	-	-	Kontorer	-	-
Klubværelser eller lignende	-	-	Kælderlejemål	-	-
Boliger med markedsleje, år 1	-	-	Industri mv.	-	-
Den frie lejlighed, hvis anvendt	-	-	Garager mv.	-	-
Evt. selvst.ejerlejl, ikke del af AB	-	-	Medregnet eget brug (i dag ingen indtægt)	-	-
Antal boliger i alt	186	14.750	Erhverv i alt	9	643

4.2.2 Grafisk illustration af ovenstående arealfordeling



4.2.3 Udregnet omkostningsbestemt leje

AREALOPGØRELSE AF EJENDOM, OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE					
Antal boliger (inkl. evt. 'fri lejl')	#VÆRDI!	Antal kvm. bolig, omk. leje	#VÆRDI!		
Antal boliger, ikke omk. leje	-	Boligareal, ikke omk. leje	-		
Antal erhvervslejl.	9	Antal kvm. erhverv	643		
Antal lejligheder i alt	195	Antal kvm i alt:	15.393		
		Boligprocent, omk. leje:	95,82%		
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG					
Skatter og afgifter					
Grundskyld	858.136 kr.				
Dækningsafgift	- kr.	Energi mv.			
Kommunalt renhold af fortov	- kr.	El	127.411 kr.		
Rottebekæmpelse	6.237 kr.	Varmeregnskab	46.380 kr.	Renholdelse mv.	
Renovation	635.162 kr.	Vandvorbrug	525.419 kr.	Vicevært	871.622 kr.
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.	Øvrigt energiforbrug	- kr.	Rengøringservice	- kr.
I alt	1.499.535 kr.	Udgifter til energi i alt	699.210 kr.	Vinduespuddning	66.640 kr.
				Graffitirens	- kr.
Forsikring og abonnementer					
Forsikring	214.911 kr.	Øvrige udgifter		Glatførebekæmpelse	- kr.
Serviceabonnement, elevator	- kr.	Administration	313.625 kr.	Trappevask	271.965 kr.
Øvrigt	- kr.	Gårdlaug	- kr.	Snerydning	11.902 kr.
		Diverse	- kr.	Øvrigt renhold	- kr.
Forsikringer /abo. I alt	214.911 kr.	Øvrige udgifter i alt	313.625 kr.	Renholdelse mv. i alt	1.222.129 kr.
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG					
Afkast/henlægg/renov.	Afkast/tillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg
Afkast jf. LL §25,1 ell. LL §25,2	431.004 kr.	Altaner		Vinduer	
Henlæggelser til fornyelser jf. LL	230.895 kr.	Altaner, forside, eftermont.	- kr.	Forside, termo	305.078 kr.
LL § 119	1.354.584 kr.	Altaner, bagside, eftermont.	1.380.000 kr.	Forside, enkelte/koblede	- kr.
LL § 120	1.246.833 kr.	Altaner, øvrigt, eftermont.	- kr.	Bagside, termo	305.078 kr.
Afkast/henlægg/renoveringe	3.263.316 kr.	<u>Tag, trapperum m.v.</u>		Forside, enkelte/koblede	- kr.
		Tagterrasse	- kr.	<u>Branddøre</u>	
Installationstillæg	Ydelsestillæg	Tagpap-tag	- kr.	Branddør, lejlighedsdør	303.030 kr.
Varmeanlæg	379.284 kr.	Tegltag	- kr.	Branddør, hovedindgang	- kr.
Køleskabe	66.960 kr.	Skifer-tag	- kr.	Branddør, bagtrappedør	- kr.
Komfur	89.280 kr.	Eternit-tag	- kr.	<u>Øvrigt</u>	
Porttilf. med mikrofon	23.400 kr.	Dørtlf.	- kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	- kr.
Antenneanlæg	12.462 kr.	Eftermont.elevator	- kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.
Elevator (oprindelig)	- kr.	Sprinkleranlæg	- kr.	Udbyggede karnapper el.lign.	- kr.
		Postkasseanlæg	16.868 kr.	Egne vandmålere	- kr.
				Egne varmemålere	- kr.
Installationstillæg i alt	571.386 kr.	Forbedringstillæg i alt (2 kolonner)			3.454.053 kr.
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET					
Skatter og Afgifter	1.499.535 kr.	Alle udgifter samlet	11.238.164 kr.		
Forsikringer /abonnementer	214.911 kr.	Boligprocent	95,82 %		
Renholdelse mv.	1.222.129 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	10.768.721 kr.		
Energi mv.	699.210 kr.				
Øvrige udgifter	313.625 kr.				
Afkast/henlæggelser	3.263.316 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr	7.784.112 kr.		
Installationer	571.386 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.k	224,39 kr.		
Forbedringstillæg	3.454.053 kr.				
Alle udgifter samlet	11.238.164 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	730,08 kr.		

4.3. Den frie lejlighed¹

Den frie lejlighed anvendes ikke i nærværende rapport. Der vises dog referencegrundlaget her, til brug for udregning af loftspotentiale.

Adresse	Kvm.	Antal vær.	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm.
Bjørnsonsvej 45A, st.th	81	0	18.12.2025	5.500.000	67.901
Vestbanevej 8, 3.th	80	0	26.11.2025	5.095.000	63.688
Valby Langgade 28, 2.th	88	0	04.11.2025	5.010.000	56.932
Lyshøjgårdsvej 97, 1.4	75	0	03.10.2025	4.750.000	63.333
Kilde: boliga.dk				Gns.kr/kvm:	62.824

¹=Se forklaring til begrebet 'den frie lejlighed' i rapportens pkt. 7.5.

4.4 Potentialer og øvrige indtægter på ejendommen

4.4.1 Lejeindtægter

Der skønnes at være et udviklingspotentiale i at istandsætte og indrette lejligheder efter LL§19, og dermed hæve det beregnede lejeniveau. Nærværende vurderingsrapport er således værdiansat ud fra DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeninger, hvor dette potentiale er indeholdt.

Dette potentiale illustreres den øverste figur i figuren i pkt.4.6, hvor udviklingen i omkostningsbestemt leje samt det lejedes værdi kan ses.

4.4.2 Potentialer indretning af taget mv.

Der skønnes ikke at være muligt at etablere selvstændige tagboliger i det eksisterende loftsareal (pga. loftshøjde, adgang til flugtveje, adgang til lofts-/kælderrum mv.), men det antages dog at være muligt at en del af loftsarealet kan frasælges som supplerende værelser, til lejlighederne umiddelbart tilstødende loftsrummet. Dette forhold indregnet i værdiansættelsen med en skønnet andel af loftsarealet ganget med 10% af kvadratmeterprisen på bedst sammenlignelige boliger i nærområdet, jf. rapportens pkt. 4.3, som følger:

Bebygget areal, kvm.	Anslået andel af areal der kan anvendes,%	Medregnet areal. Kvm.	Anvendt kvm.pris kr/kvm.	Medregnet værdi af potentiale,kr.
5.055	50 %	2.528	6.282	15.878.785
Afrundet:				15.900.000

Det bemærkes til denne antagelse, at der er ikke forespurgt om en byggetilladelse, eller undersøgt om byggetekniske forhold, herunder bebyggelsesprocent, muliggør dette forhold.

4.4.3 Øvrige potentialer

Foruden ovenstående punkter skønnes der ikke at være yderligere potentialer på ejendommen.

4.5 Ejendommens værdi samt brutto/netto opgørelse

Ejendommens værdiansættelse opgjort på indtægter og udgifter i år 1 ('1.års afkast'), uden renoveringer jf. LL§19,2

Ejendommen værdiansættes som valuarvurderet til	396.816.426 kr.	Afrundet til	396.800.000 kr.
Ved afkastværdi v.1.års leje:	1,17 %	Svarende til	25.778 kr/kvm.
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	5,05 %		
<u>INDTÆGTSGRUNDLAG</u>			
<u>Bolig¹</u>			<u>I alt, årligt</u>
Omk. bestemt leje	14.750 kvm.	730,08 kr./kvm.	10.768.721 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	- kvm.	- kr./kvm.	- kr.
Lejeindtægt, klubværelser mv.	- kvm.	- kr./kvm.	- kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	- kvm.	- kr./kvm.	- kr.
Tomgangsleje, bolig (ikke ombygning til det lejedes værdi)	- % af bruttolejen		- kr.
<u>Erhverv</u>			
Kontorer, butikker mv.	643 kvm.	292,48 kr./kvm.	188.063 kr.
Kælderlejemål, industrilokaler mv.	- kvm.	- kr./kvm.	- kr.
Medregnet eget brug (i dag ingen indtægt)	- kvm.	- kr./kvm.	- kr.
Garager mv.	- kvm.	- kr./kvm.	- kr.
Carporte/p-pladser			- kr.
Øvrige, løbende indtægter (overskydende kælder-loftsrum)			57.879 kr.
Mobilmaster mv.			- kr.
Øvrigt			- kr.
Tomgangsleje, Erhverv	- % af bruttolejen		- kr.
¹ = Der er korrigeret i boligareal for den frie lejlighed, hvis denne er anvendt.			
Bruttoleje (lejeindtægter i alt)			11.014.663 kr.
<u>DRIFTSUDGIFTER I ALT</u> (jf.årsrapport samt normtal for omk. bestemt leje)			
Skatter og afgifter:			1.499.535 kr.
Forsikringer:			214.911 kr.
Renholdelse mv.:			1.222.129 kr.
Administration:			313.625 kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			699.210 kr.
Øvrigt (gårdlaug mv.):			- kr.
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:			2.601.417 kr.
Driftsudgifter i alt			6.550.827 kr.
<u>LEJEINDTLÆGTER FRATRUKKET DRIFTSUDGIFTER</u>			
Nettoleje			4.463.836 kr.
<u>VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADRAK</u>	Afkast ved	Afkast ved	
	1.års leje	ved DCF (inkl.inflation):	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,17%	5,05%	380.916.426 kr.
<u>EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADRAK</u>			
Potentiale for evt.frasalg af loftsareal, grundstykke mv.			15.900.000 kr.
Tillæg for værdi af fri bolig:	-	kvm. 47.118 kr/kvm.	- kr.
Nutidsværdi af evt. negativ §120 saldo			- kr.
Evt. tillæg for ekstraordinære indbetalinger			- kr.
Evt. nutidsværdi fra DCF, fradrag for energimærke			- kr.
<u>VURDERINGSSUM SAMLET, EFTER TILLÆG/FRADRAK</u>			
(ikke afrundet)		VURDERINGSSUM:	396.816.426 kr.
Svarende til kr/kvm			
(ikke afrundet)			25.778 kr/kvm.
<u>Ombygningsudgift</u>			
De flg. poster er IKKE indholdt i første års brutto-netto opgørelse, da 1. års afkast ikke indeholder ombygning af lejligheder:			
<u>Tomgangsleje ved ombygning</u>			
Fradrag i omk.leje ved ombygning	738 kvm.	730,08 kr./kvm., i 6 md	-269.218 kr.

4.6 DCF-model

Ejendommens værdiansættelse opgjort på DCF metode, med alle indtægter og udgifter, over en budgetperiode på **20** år.

Bruttoleje	År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Lejeindtægt, OMK Leje (boliger med omk.leje hele året)		10.230.285	9.885.686	9.523.211	9.142.282	8.742.307	8.322.677	7.882.764	7.421.925	6.939.500	6.434.809
Lejetab ved ombygning til lejesdes værdi		-283.016	-288.676	-294.449	-300.338	-306.345	-312.472	-318.722	-325.096	-331.598	-338.230
Lejeindtægt, det lejesdes Værdi		1.132.063	2.309.408	3.533.393	4.805.415	6.126.904	7.499.331	8.924.204	10.403.072	11.937.525	13.529.195
Lejeindtægt, klubværelser mv.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgangsleje, bolig (ikke ombygning)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Markedsleje (bolig)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Kontorer, butikker mv.		188.063	191.824	195.661	199.574	203.565	207.637	211.789	216.025	220.346	224.753
Lejeindtægt, kælder, industrilokaler mv.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Medregtet eget brug (i dag ingen indtægt)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garager mv.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carporte/p-pladser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige løbende indtægter		57.879	59.037	60.217	61.422	62.650	63.903	65.181	66.485	67.814	69.171
Mobilmaster		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrigt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgangsleje, erhverv		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Løbende indtægter (negativ §120 saldo)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		11.325.274	12.157.278	13.018.033	13.908.354	14.829.082	15.781.075	16.765.216	17.782.411	18.833.587	19.919.697

Bruttoleje	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Terminalår
Lejeindtægt, OMK Leje (boliger med omk.leje hele året)	5.907.155	5.355.820	4.780.070	4.179.147	3.552.275	2.898.656	2.217.472	1.507.881	769.019	0	
Lejetab ved ombygning til lejesdes værdi	-344.994	-351.894	-358.932	-366.111	-373.433	-380.902	-388.520	-396.290	-404.216	-412.300	
Lejeindtægt, det lejesdes Værdi	15.179.757	16.890.929	18.664.477	20.502.210	22.405.986	24.377.713	26.419.347	28.532.894	30.720.416	32.984.026	33.643.706
Lejeindtægt, klubværelser mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgangsleje, bolig (ikke ombygning)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Markedsleje (bolig)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Kontorer, butikker mv.	229.248	233.833	238.509	243.280	248.145	253.108	258.170	263.334	268.600	273.972	279.452
Lejeindtægt, kælder, industrilokaler mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Medregtet eget brug (i dag ingen indtægt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garager mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carporte/p-pladser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige løbende indtægter	70.554	71.965	73.405	74.873	76.370	77.898	79.455	81.045	82.665	84.319	86.005
Mobilmaster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgangsleje, erhverv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Løbende indtægter (negativ §120 saldo)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje	21.041.719	22.200.653	23.397.528	24.633.398	25.909.343	27.226.473	28.585.924	29.988.863	31.436.485	32.930.017	34.009.163

Driftsudgifter	År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Skatter og Afgifter		1.499.535	1.537.023	1.575.449	1.614.835	1.655.206	1.696.586	1.739.001	1.782.476	1.827.038	1.872.714
Forsikringer		214.911	219.209	223.593	228.065	232.627	237.279	242.025	246.865	251.802	256.839
Renholdelse mv.		1.222.129	1.246.572	1.271.503	1.296.933	1.322.872	1.349.329	1.376.316	1.403.842	1.431.919	1.460.557
Administration		313.625	319.898	326.295	332.821	339.478	346.267	353.193	360.257	367.462	374.811
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):		699.210	713.194	727.458	742.007	756.847	771.984	787.424	803.173	819.236	835.621
Øvrigt (gårdlaug mv.)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:		2.601.417	2.653.445	2.706.514	2.760.645	2.815.857	2.872.175	2.929.618	2.988.210	3.047.975	3.108.934
Ekstraord.større vedligehold.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift > Det lejesdes værdi lejl.		3.849.750	3.926.745	4.005.280	4.085.385	4.167.093	4.250.435	4.335.444	4.422.153	4.510.596	4.600.808
Udgifter i alt		10.400.577	10.616.086	10.836.093	11.060.692	11.289.980	11.524.056	11.763.020	12.006.975	12.256.027	12.510.283

Driftsudgifter	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Terminalår
Skatter og Afgifter	1.919.532	1.967.520	2.016.708	2.067.126	2.118.804	2.171.774	2.226.068	2.281.720	2.338.763	2.397.232	2.445.177
Forsikringer	261.975	267.215	272.559	278.010	283.571	289.242	295.027	300.927	306.946	313.085	319.346
Renholdelse mv.	1.489.768	1.519.564	1.549.955	1.580.954	1.612.573	1.644.825	1.677.721	1.711.276	1.745.501	1.780.411	1.816.019
Administration	382.307	389.953	397.752	405.707	413.822	422.098	430.540	439.151	447.934	456.892	466.030
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):	852.333	869.380	886.767	904.503	922.593	941.045	959.865	979.063	998.644	1.018.617	1.038.989
Øvrigt (gårdlaug mv.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:	3.171.113	3.234.535	3.299.226	3.365.210	3.432.514	3.501.165	3.571.188	3.642.612	3.715.464	3.789.773	3.865.569
Ekstraord.større vedligehold.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift > Det lejesdes værdi lejl.	4.692.824	4.786.680	4.882.414	4.980.062	5.079.663	5.181.257	5.284.882	5.390.579	5.498.391	5.608.359	
Udgifter i alt	12.769.852	13.034.847	13.305.381	13.581.573	13.863.540	14.151.404	14.445.291	14.745.328	15.051.643	15.364.369	9.951.131

DCF-metode	År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Netto Pengestrøm		924.697	1.541.192	2.181.940	2.847.662	3.539.102	4.257.019	5.002.197	5.775.436	6.577.560	7.409.415
Nutidsværdi af pengestrøm		880.244	1.396.576	1.882.151	2.338.322	2.766.386	3.167.592	3.543.140	3.894.182	4.221.826	4.527.134

DCF-metode	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Terminalår
Netto Pengestrøm	8.271.867	9.165.806	10.092.147	11.051.825	12.045.804	13.075.069	14.140.633	15.243.536	16.384.843	17.565.647	24.058.033
Nutidsværdi af pengestrøm	880.244	1.396.576	1.882.151	2.338.322	2.766.386	3.167.592	3.543.140	3.894.182	4.221.826	4.527.134	
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret											
Nutidsværdi terminalværdi											788.787.955
Markedsværdi DCF (ekskl.fri bolig samt tillæg)											
Tillagt evt. værdi af den frie bolig	0										
Evt. frasalg af loftsareal/grundstykke mv.	15.900.000										
Evt. ekstra enkeltstående indtægter/udgifter	0										
Evt. Fradrag for energimærke er indeholdt i ekstraord.større vedligehold											
Markedsværdi DCF inkl.den frie bolig samt tillæg:	396.816.426										

		Overgangshastighed		5,00% svarende til		20		års lineær konvertering			
		Udgift til renovering af lejligheder (medregnet gange 2)		2.610 kr/kvm.							
		Forrentningskrav:		3,05%		Hertil inflationstakst:		2,00%			
						Samlet DCF-afkast:		5,05%			
Der er medregnet lejetomgang i 3 mdr, fsa.de kvm., hvor ombygningen sker.											

Pengestrømsopgørelse	År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Indtægter i alt		11.325.274	12.157.278	13.018.033	13.908.354	14.829.082	15.781.075	16.765.216	17.782.411	18.833.587	19.919.697
Udgifter i alt		10.400.577	10.616.086	10.836.093	11.060.692	11.289.980	11.524.056	11.763.020	12.006.975	12.256.027	12.510.283
Driftsresultat / cash flow		924.697	1.541.192	2.181.940	2.847.662	3.539.102	4.257.019	5.002.197	5.775.436	6.577.560	7.409.415
Cash flow akkumuleret		924.697	2.465.889	4.647.828	7.495.490	11.034.592	15.291.611	20.293.808	26.069.244	32.646.804	40.056.218
Gns.cash flow i perioden		8.354.670	8.354.670	8.354.670	8.354.670	8.354.670	8.354.670	8.354.670	8.354.670	8.354.670	8.354.670

Pengestrømsopgørelse	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2044
Indtægter i alt	21.041.719	22.200.653	23.397.528	24.633.398	25.909.343	27.226.473	28.585.924	29.988.863	31.436.485	32.930.017	
Udgifter i alt	12.769.852	13.034.847	13.305.381	13.581.573	13.863.540	14.151.404	14.445.291	14.745.328	15.051.643	15.364.369	
Driftsresultat / cash flow	8.271.867	9.165.806	10.092.147	11.051.825	12.045.804	13.075.069	14.140.633	15.243.536	16.384.843	17.565.647	
Cash flow akkumuleret	48.328.085	57.493.891	67.586.038	78.637.863	90.683.667	103.758.735	117.899.368	133.142.904	149.527.747	167.093.394	
Gns.cash flow i perioden	8.354.670	8.354.670	8.354.670	8.354.670	8.354.670	8.354.670	8.354.670	8.354.670	8.354.670	8.354.670	

5.FØLSOMHED OG PERSPEKTIVERING

5.1 Referenceejendomme

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Valby Langgade 92, 2500 Valby	01.01.2025	22.207.500	1903	824	81	24.539
Søndermarksvej 13, 2500 Valby	01.10.2024	21.500.000	1889	87	602	31.205
Gammel Kongevej 124, 1850 Frb C	01.09.2024	60.000.000	1898	1.288	1.101	25.115
Værnedamsvej 15, 1819 Frb C	31.01.2025	171.500.000	1901	3.732	2.455	27.719

5.2 Følsomhedsanalyse

5.2.1 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (1.års afkast)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes alternativt 1.års afkast samt en forøget/formindsket lejeindtægt.

1.års Brutto/netto - Ændret afkast

1.års afkast %	Værdi af ejd. kr.	kr./kvm.
0,92%	500.116.636	32.490
1,07%	432.354.067	28.088
1,12%	413.793.316	26.882
1,17%	396.816.426	25.779
1,22%	381.228.957	24.766
1,27%	366.867.046	23.833
1,42%	329.841.756	21.428

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	værdi af ejd., kr	kr./kvm.
7,50%	11.840.763	467.310.719	30.359
5,00%	11.565.396	443.812.621	28.832
2,50%	11.290.029	420.314.523	27.306
100,00%	11.014.663	396.816.426	25.779
-2,50%	10.739.296	373.318.328	24.252
-5,00%	10.463.930	349.820.230	22.726
-7,50%	10.188.563	326.322.133	21.199

5.2.2 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (DCF)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes en ændret DCF afkastrente samt en forøget/formindsket lejeindtægt.

DCF - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
4,55%	495.271.951	32.175
4,80%	441.438.671	28.678
4,95%	413.711.021	26.877
5,05%	396.816.426	25.779
5,15%	381.051.640	24.755
5,30%	359.296.052	23.342
5,55%	327.363.224	21.267

DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	værdi af ejd., kr	kr./kvm.
+7,50%	12.174.669	445.978.659	28.973
+5,00%	11.891.537	429.591.248	27.908
+2,50%	11.608.405	413.203.837	26.844
100,00%	11.325.274	396.816.426	25.779
-2,50%	11.042.142	380.429.015	24.714
-5,00%	10.759.010	364.041.604	23.650
-7,50%	10.475.878	347.654.193	22.585

5.2.3 Konsekvensberegning, udvikling af ejendommens værdi ved ændret DCF-længde

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes en ændret DCF-længde (se desuden tabel bilag 2, hvor alternativ DCF-model fremgår)

DCF-Ændret budgetlængde

	DCF 10 år	DCF 15 år	DCF 20 år	DCF 30 år
Værdi af ejendom	433.333.296	414.200.878	396.816.426	367.909.392
svarer til, kr./kvm.	28.151	26.908	25.779	23.901

6. MÆGLERERKLÆRING

6.1 Mæglererklæring

For at en valuarvurdering kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger, skal vurderingen i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b være foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejnings-ejendomme.

Nærværende rapport er imidlertid et dagsværdi notat, og ikke en valuarrapport, og formålet med denne at udregne en værdi til brug for andelsboligforeningens årsregnskab, hvorfor visse elementer fra formalia omkring hvad en valuarrapport skal indeholde, er udeladt fra denne rapport. Konsekvensen heraf af, at ejendommens værdi er udregnet som om at der var tale om en valuarrapport, til brug for at kunne fastsætte andelsforeningens andelskrone, men rapporten kan imidlertid alene anvendes til at afslutte andelsboligforeningens årsregnskab og således **IKKE** som et grundlag for andelskronen.

6.2 Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i 1 eksemplar til rekvirenten.

6.3 Habilitet

Nærværende vurdering er foretaget efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning og under hensyntagen til kendskab til vurdering/prisfastsættelse af lignende ejendomme i området. Vurderingsmanden erklærer samtidig ikke at have personlig interesse i ejendommen, bortset fra nærværende vurdering, der er givet i opdrag til vurderingsmanden af rekvirenten.

6.4 Copyright

Nærværende vurderingsrapport kan alene udleveres til andelsforeningens bestyrelse samt øvrige medlemmer, andelsforeningens revisor og andelsforeningens administrator.

Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, den kan ikke anvendes til andre formål end som angivet i vurderingsformålet (rapportens pkt.2.1) og den må ikke gengives, hverken helt eller i uddrag, uden vurderingsmandens skriftlige samtykke.

6.5 Underskrift

København den 31-12-2025



Filip Cutic
Ejendomsmægler MDE,
Diplomvaluar



Jakob Benner Storm
Vurderingsmægler

7. UDDYBENDE FORMALIA, SAGENS BILAG SAMT VURDERINGSGRUNDLAG

7.1 Uddybning af vurderingstema

Nærværende rapport er et dagsværdi notat, dvs. en forenklet udgave af en valuarvurdering af en andelsboligforenings ejendom. Med dette forstås at fastsætte en værdi på ejendommen, som den ville kunne sælges for, som udlejningsejendom. Rapporten er udarbejdet i henhold til, og under iagttagelse af Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsbolig-foreninger ved Valuar af d.28.06.2018.

Indeholdt i dette tema er forudsætningen om, at alle boliger, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, over vurderingens budgetperiode kan konverteres til gennemgribende renoverede lejemål, og således oppebære en højere lejeindtægt.¹

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

Bemærk at ikke alle formalia i skitseret i lov om valuarvurderinger er overholdt i denne 'light-udgave' af en valuarrapport. Det betyder at selvom dagsværdi notatet er udarbejdet og udregnet på samme vis som en valuarrapport, kan notatet ikke tolkes som en valuarvurdering, og således kan rapporten ikke anvendes som grundlag til at fastsætte andelsforeningens andelskrone.

¹=Dog fraregnet lejeindtægten på den frie lejlighed (se forklaring herom i pkt. 6.5), hvis en sådan er indregnet

7.2 Grundforudsætninger

Nærværende dagsværdi notat er udarbejdet ud fra flg. forudsætninger:

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

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

Denne forudsætning omfatter også at dersom ejendommen evt. er omfattet af hjemfaldspligt, at denne forudsættes indfriet af sælger. Sådanne udgifter er derfor en køber af

ejendommen uvedkommende, og som følge deraf er de også nærværende værdiansættelse uvedkommende.

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

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

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

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

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

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

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

Der foretages ikke en egentlig byggeteknisk gennemgang, ud over andelsforeningens evt. egen tilstandsrapport samt vedligeholdelses-plan. Nærværende rapport forudsætter således, at der på ejendommen ikke foreligger nogle ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – ud over de i rapportens pkt. 3.6 samt 3.7 angivne.

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

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

Der påhviler ikke ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.

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

7.3 Særlige forudsætninger

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

Idet nærværende rapport er udarbejdet ud fra den forudsætning, at ejendommen handles kontant jf. pkt. 2.3, med vurderingsdatoen som en tænkt handelsdato.

Til denne forudsætning præciseres dog at modellen er opbygget sådan at der anvendes et helt år i DCF-modellen regnet ud fra det år, hvori vurderingsdatoen er. Dette har især betydning for de ejendomme, der anvender vurderingsdato d.31/12, hvilket vil sige at den nye, fiktive ejer af ejendommen ellers kun har 1 dag af året til at implementere lejekontrakter, få indbetaling af GI på plads mv.

Således samt i henhold til reglerne i lov om valuarvurderinger, forudsættes således også at der bliver indgået lejekontrakter på samtlige lejemål i forbindelse med et ejerskifte, og disse er underlagt same forudsætning som i afsnittet herover. Sådanne lejekontrakter kan medføre at den lejeindtægt der anvendes i vurderingsrapporten, kan afvige fra den eventuelle leje som andelsforeningen evt. modtager på allerede indgåede lejemål i ejendommen. Desuden forudsættes til disse lejekontrakter, at al indvendigt vedligehold påhviler lejeren, hvorfor LL\$117 ikke er indregnet.

For boliglejemål, der i udgangspunktet vil være omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som i modellen forudsættes konverteret til gennemgribende lejemål over DCF-perioden, antages denne konvertering at ske lineært over budgetperioden, og med et fradrag på 4 mdr. tomgangsleje, på det areal bolig, der renoveres.

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

7.3.1 Særlige forudsætninger – Vedligehold/GI

Dette ejerskifte medfører også den forudsætning at ejendommen bliver bindingspligtig til Grundejernes Investeringsfond, og der i opgørelsen skal indeholde en opsparring til fremtidigt vedligehold (§119 samt §120).

Denne opsparring antages også at kunne anvendes til større fremtidige vedligeholdelsesopgaver. Dvs. den kan 'modregne' konsekvensen af en større fremtidig vedligeholdelsesopgave, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen i dag.

Antagelsen om GI anvendes konsekvent i modellen, for at tage et ensartet udtryk til fremtidigt vedligehold, også selv om ejendommen i udgangspunktet ikke vil blive omfattet af bindingspligten ved et eventuelt salg.

Denne antagelse om binding til §120, medfører også muligheden af at en negativ §120 konto kan opstå, idet den nye ejer af ejendommen over en periode vel kunne beholde en del af denne indbetaling, og dette scenarie er også indeholdt i modellen (det vil i så fald fremgå i rapportens pkt. 3.7 , samt DCF-modellen i rapportens pkt. 4.6)

7.3.2 Særlige forudsætninger – Energimærker

Siden år 2020 er vurderingsrapporternes energimærker nu indregnet med en særskilt udgift (det var tidligere antaget indeholdt i renoveringsudgiften til at konvertere lejlighederne til det lejedes værdi). Denne udgift medregnes dog kun på ejendomme, der i udgangspunktet har boliglejemål, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som har energimærke D eller ringere (undtaget herfra er evt. fredede ejendomme). Dvs. denne byrde har ingen betydning for værdiansættelsen, såfremt ejendommen har energimærke A,B,C ,er fredet eller ikke er omfattet af omkostningsbestemt leje..

For andelsforeninger, hvor der ikke foreligger et energimærke, eller hvor energimærket ikke fremviser en tydelig anslået udgift på at energioptimere ejendommen til energimærke C eller bedre, indregnes en udgift, som følger:

Ejendommen har:	Udgift, der medregnes:	
Energimærke A, B eller C	0	kr/kvm (bolig)
Energimærke D	860	kr/kvm (bolig)
Energimærke E, F eller derunder	1.720	kr/kvm (bolig)
Ej oplyst	1.720	kr/kvm (bolig)
Fredet ejendom (undtagelse)	0	kr/kvm (bolig)

Denne udgift medtages i modellens første år, uanset om projektet reelt ville strække sig over flere år. Denne tolkning følger logikken i at ejendommens vurderingsdato tolkes som en handelsdato (for en fiktiv handel med ejendommen), og denne udgift derfor overtages af køberen af ejendommen.

7.4 Modelforudsætninger

Nærværende rapport er udarbejdet med de flg. forudsætninger til DCF-model mv.

Der anvendes en DCF-model med en 20 -årig modelperiode

I denne periode antages det at samtlige boliger der i udgangspunktet er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje lineært over modelperioden ombygges og renoveres til det lejedes værdi.

Der anvendes i DCF-modellen et 2,00% inflationstillæg, der tilføjes de sædvanlige og løbende indtægter og udgifter i modellen, med en enkelt undtagelse, nemlig ejendomsskat, hvor der anvendes et 2,50% tillæg (i indtil 20 år), for bedre at simulere den udmeldte skattestigning på grundskyld i år 2024.

Der anvendes en renoveringsudgift på ombygning af lejligheder til det lejedes værdi på Renoveringsudgift 2.610 kr./kvm afsat til modernisering af lejligheder (gange 2 i opgørelse), svarende til årlig udgift til renovering, år 1: 3.849.750 kr.

Hvis der anvendes en 'fri lejlighed' (se forklaring i pkt.6.5) og denne i øvrigt ville være omfattet af regelsættet for omkostningsbestemt leje, udgår denne lejlighed fra arealet, der medregnes renovering til det lejedes værdi, på.

Endelig er antal kvm. omk.leje tilpasset i modellen, så det kun er de antal kvm. bolig af ejendommen, hvor der er omk.leje i hele året, der er indregnet. Der er således ingen tomgangsleje i omk.lejen på ombygning af lejligheder til det lejedes værdi.

Til gengæld for dette er der i rapportens DCF-model anvendes en post: '*Lejetab ved ombygning til lejedes værdi*'. Denne post dækker over en tomgangshusleje (på det lejedes værdi) i renoveringsperioden på: 3 mdr., dog kun på den andel af boligerne, der antages ombygget. Dvs. der anvendes kun det lejedes værdi på de nye kvm. i 9 mdr. i det år de bliver ombygget, men disse kvm tæller 100% i det efterfølgende år.

Udover selve renoveringsperioden anvendes en generel tomgangsleje på for boliger på 0,00 % af årslejen.

7.5 Begrebet 'den frie lejlighed'

I henhold til retspraksis jf. TBB.2001.67.V samt DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningens boligudlejnings-ejendomme, skal der ud over ejendommens markedsmæssige værdi, indregnes værdien af en ledig lejlighed til køberens egen disposition ('den frie lejlighed').

Denne bolig skal dermed fraregnes i ejendommens lejeindtægt, dvs. det antal kvadratmeter hvor der ellers kunne være medregnet en lejeindtægt reduceres.

Dette betyder umiddelbart at ejendommen vil falde tilsvarende i værdi, men til gengæld kan denne bolig lægges til ejendommens værdi, som kontantværdien af en forsigtigt sat pris på en ejerbolig i kvarteret (75 % af markedsniveau).

Da værdien pr. kvadratmeter på den frie lejlighed som oftest overgår hvad værdien pr. kvadratmeter på den samlede valuarvurdering kan opgøres til, trækker den frie lejlighed derfor normalt og alt andet lige op i den samlede vurderingssum på ejendommen.

Eftersom denne lejligheds potentielle lejeindtægt ikke indregnes, medregnes der som en naturlig konsekvens heraf, heller ikke nogen renoveringsudgift (jf. LL §19,2) på denne specifikke lejlighed.

Sagt på en anden måde indregnes denne renoveringsudgift kun på lejligheder der både er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, og som antages anvendes til boligudlejning.

Begrebet skal dog kun anvendes, hvis det må antages at have en væsentlig betydning for værdiansættelsen af en ejendom, hvilket vil sige at for store eller mellemstore ejendomme. Dette begreb vil sige at rapporten udarbejdes ud fra den forudsætning at i forbindelse med en handel af ejendommen kan køberen beholde en enkelt bolig til sit eget brug.

Den lejlighed der anvendes til udredning af dette regnestykke, er i videst muligt omfang en lejlighed der i størrelse er så tæt på gennemsnitsstørrelsen af ejendommens boliger, som muligt.

Bemærk at begrebet den frie lejlighed alene indregnes som en del af værdiansættelsen, dvs. dette begreb kan ikke stå til hinder for, at ved et salg af ejendommen, har samtlige andelshavere fortsat ret til at blive boende som lejere, efter lejelovens regler.

7.6 Sagens dokumenter

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

- | | |
|---|------------|
| - Vedtægter | |
| - Energimærke dateret | 30.08.2010 |
| - Forsikringsoversigt, år | 2023 |
| - Beboer/lejerliste, år | - |
| - Tilstandsrapport dateret år | - |
| - Vedligeholdelsesplan, udløb år | - |
| - Årsrapport, udløb | 31.12.2024 |
| - Referat af ord. generalforsamling d. | 29.04.2025 |
| - Referat af Ekstra ord. generalforsamling d. | 18.09.2025 |
| - | - |
| - | - |
| - | - |

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger samt dokumenter mv.:

- | | |
|--|------------|
| - Tingbogsattest dateret | 22.12.2025 |
| - BBR-ejermeddelelse dateret | 22.12.2025 |
| - Ejendomsdatarapport dateret | 22.12.2025 |
| - Forureningsattest dateret | 22.12.2025 |
| - Oplysning om vejforhold | 22.12.2025 |
| - Offentlig vurdering, år | 2020 |
| - Skatter og Afgifter | 2025 |
| - 15. alm. Vurdering | |
| - Oplysninger om handelspriser på referenceejlejligheder , boliga.dk | |
| - Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk | |
| - Oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond vdr. §119-120-saldi mv. | |

STAD VALUAR – Hovedstadens Valuar

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

Vi hjælper således cirka 800 andelsforeninger om året med at udarbejde en valuarrapport, og valuarvurderer andelsboligforeningers ejendomme, til en samlet værdi af over 60 milliarder kroner.

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

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

