

# VALUAR VURDERINGSRAPPORT

Til brug for at værdiansættelse af andelsboligforeningers andelskrone samt ejendom, i henhold til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

SAGSNR 1018241



## ANDELSBOLIGFORENINGEN

A/B Julius

## EJENDOMMEN BELIGGENDE

Finsensvej 49 m.fl, 2000 Frederiksberg

## VALUARVURDERET TIL

Kr. 308.700.000 ved 5,15% afkast (DCF-model), svarende til 26.781 kr./kvm.

# RAPPORTENS OPBYGNING

## KAPITEL 1

### RESUME/HOVEDKONKLUSION

En gennemgang/et resume af rapportens vigtigste nøgletal og forudsætninger, der danner grundlag for Værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom.

## KAPITEL 2

### FORMALIA

En redegørelse for vurderingsrapportens tema, det vil sige hvad det er rapporten gennemgår, i hvilken kontekst rapporten skal forstås, og hvilke emner rapporten er afgrænset fra.

## KAPITEL 3

### EJENDOMMEN

En gennemgang af ejendommen, herunder ejendommens stand, udgifter til løbende vedligehold, foretaget Vedligehold samt større kommende projekter.

## KAPITEL 4

### VÆRDIANSÆTTELSE

En gennemgang de elementer der danner grundlag for ejendommens værdi, herunder dens potentialer, hvilke lejeregler, der gør sig gældende for den konkrete ejendom, og afledt heraf en opgørelse af lejeindtægtsgrundlaget hvis den var en udlejnings ejendom i dag, samt set i et DCF-perspektiv, og ejendommens driftsudgifter. Desuden en fremskrivning af ejendommens værdi, givet dens fremtidige udgifter til større vedligeholdsopgaver, og eventuelle indtægter på ejendommen, for eksempel ved at frasalg af potentialer.

## KAPITEL 5

### VURDERINGSGRUNDLAG MV.

En gennemgang af de vigtigste begreber og referencer der danner grund for rapporten, herunder referenceejendomme, sagens dokumenter mv.

## KAPITEL 6

### MÆGLERERKLÆRING

Mæglerens tiltrædelse af rapportens gyldighed, herunder habilitet, erklæring om rapportens gyldighed i forhold til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved Valuar, samt underskrift af rapportens gyldighed.

## KAPITEL 7

### BILAG

Supplerende illustrationer af udvikling i ejendommens værdi, herunder i DCF-modellen, samt en uddybning af hvad de anvendte værdier for lejeindtægten ville betyde for de enkelte lejligheder.

## KAPITEL 1 RESUME/HOVEDKONKLUSION

### 1.1 Vurderingsrapportens vigtigste nøgletal

Vurdering		Lejeindtægt opgørelse (år 1)	
Ejendom er valuarvurderet til	308.700.000 kr.	Omk.bestemt leje, år 1	572,24 kr/kvm.
Svarende til	26.781 kr/kvm	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1	147,83 kr/kvm.
Offentlig vurdering	180.000.000 kr.	Det lejedes værdi, år 1	1.465,00 kr/kvm.
Værdi af 'den frie lejlighed'	3.100.000 kr.	Markedsleje, bolig, år 1	- kr/kvm.
		Markedsleje, erhverv, år 1	592,03 kr/kvm.
		Øvrige indtægter, år 1	114.945,00 kr.
Afkast		Lejeindtægt opgørelse (slutår)	
Ved (DCF) afkastrente*	5,15% %	Omk.bestemt leje, år 15	755,05 kr/kvm.
Svarende til 1.års afkastrente	0,91% %	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 15	171,62 kr/kvm.
Modelforudsætninger for renovering af lejemål (BRL5,2)		Det lejedes værdi, år 15	1933,04 kr/kvm.
Antal boliger med omk.bestemt leje, år 1	136 boliger	Markedsleje, bolig, år 15	- kr/kvm.
Areal, boliger med omk.bestemt leje, år 1	10.891 kvm.	Markedsleje, erhverv, år 15	781,17 kr/kvm.
Årligt areal til modernisering	721 kvm.	Øvrige indtægter, år 15	151.667,49 kr.
Årslejeindtægt på renov.lejlighed	415.482 kr.	Brutto-Netto (år 1)	
Fradrag ved tomgangsleje	103.107 kr.	Bruttoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	6.677.873 kr.
DCF-Modelforudsætninger		Driftsomkostninger, år 1	3.972.094 kr.
DCF-Budgetperiode	15 år	Nettoleje, år 1 (se pkt. 4.6)	2.705.780 kr.
Årlig moderniseringsfrekvens for omk.lejl.	6,67% %	Brutto-Netto (slutår)	
Anvendt udgift til modernisering***	2.500 kr/kvm	Bruttoleje, år 15	21.410.344 kr.
Årlig udgift til renovering, år 1	3.603.640 kr.	Driftsomkostninger, år 15****	9.373.654 kr.
Der indregnes 3 mdr tomgangsleje ved renovering af boligerne.		Nettoleje, år 15	12.036.689 kr.

\* =Afkastet indeholder 2-% årlig inflations/vækstrate over budgetperioden.

\*\* =lineært over budgetperiode

\*\*\* = gange 2 i opgørelse

\*\*\*\* = Drift er inkl. modernisering.

### 1.2 Referenceejendomme

Ejendommens værdi understøttes af de følgende handelspriser på bedst sammenlignelige handlede boligudlejningsejendomme i nærmeste lokal-område:

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Bag Søndermarken 1B, 2000 Frb	19.01.2021	127.200.000	1940	4.550	0	27.956
Sagasvej 6, 1861 Frb C	26.02.2021	28.050.000	1890	1.005	0	27.910
Høllændervej 13, 1855 Frb C	02.05.2022	32.100.000	1897	1.011	0	31.751
Grundtvigs Sidevej 2, 1865 Frederiksberg C	01.08.2022	31.500.000	1887	964	232	26.338

## KAPITEL 2 FORMALIA

### 2.1 Formål/Hovedbeskrivelse af opgave

Vurdering af ejendom til brug for andelsboligforenings fastsættelse af ejendommens værdi i årsregnskabet, og hermed grundlag for at fastsætte andelsboligforenings andelskrone.

### 2.2 Vurderingstema

Nærværende rapport er en valuarvurdering af en andelsbolig-foreningsejendom, det vil sige at fastsætte en værdi på ejendommen, som den ville kunne sælges for, som udlejningsejendom. Rapporten er endvidere 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.\*

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.

\*=Dog fraregnet lejeindtægten på den frie lejlighed, hvis en sådan er indregnet. Se forklaring i rapportens pkt. 4,2

### 2.3 Vurderingsdato

Ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom opgjort efter DCF-metode jf. valuar vurderingsnorm fastsat med vurderingsdato d. 31.12.2023.

I det en af valuarrapporten forudsætninger er en kontanthandel (se forudsætninger i pkt. 2.7) er rapporten også udarbejdet ud fra den betragtning af vurderingsdatoen svarer til handelsdatoen.

En valuar vurderingsrapport er gyldig i 18 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL§5, stk. 2 b

### 2.4 Rekvirent

A/B Julius  
V/Bestyrelsen  
CVR 27378994

### 2.5 Adkomsthaver

A/B Julius  
V/Bestyrelsen  
CVR 27378994

### 2.6 Vurderingsansvarlig

Vurderingschef, Ejendomsmægler MDE, Diplomvaluar, Valuar, HD(F)  
Emil Ellekilde  
Vurderingsmægler STAD Valuar  
Østerfælled Torv 10  
2100 København Ø  
CVR 43744208

## 2.7 Forudsætninger

Nærværende rapport er udarbejdet ud fra flg. forudsætninger:

Ejendommen forudsættes fuldt udlejet, og handlet kontant.

Indeholdt i denne forudsætning er således at andelsforeningen 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 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 bygnings-forsikring, 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 såfremt andelshaverne havde udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, ville udlejer som udgangspunkt ikke have ret til en forbedringsforhøjelse for lejemes 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 kapitel 3.7 samt 3.8 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.



## 2.8 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. 2.7 samt reglerne i lov om valuarvurderinger, forudsættes således også at der bliver indgået lejekontrakter på samtlige lejemål i forbindelse med et ejerskifte. 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 lejereren, hvorfor LL§22 ikke er indregnet.

Dette ejerskifte medfører også den forudsætning at ejendommen bliver bindingspligtig til Grundejernes Investeringsfond, og der i opgørelsen skal indeholde en opsparing til fremtidigt vedligehold (§18 samt §18B). Denne opsparing 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. For ejendomme der ikke er omfattet af boligreguleringsloven anvendes denne antagelse analogt. Denne antagelse om binding til §18 (B), medfører også muligheden af at en negativ §18 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. 4.5 , samt DCF-modellen i rapportens pkt. 4.7)

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 3 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.

I forhold til tidligere udarbejdede rapporter bliver energimærket nu indregnet med en særskilt udgift (det var tidligere antaget indeholdt i renoveringsudgiften til at konvertere lejlighederne til det lejedes værdi). Denne byrde på ejendommene har dog ingen betydning, såfremt ejendommen har energimærke A,B,C eller er fredet. For andelsforeninger, hvor der ikke foreligger et energimærke, indregnes den dyreste udgift. Den medregnede udgift er som følger:

<u>Ejendommen har:</u>	<u>Udgift, der medregnes:</u>
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)

Uanset den medregnede udgift til både renovering af lejligheder samt forbedring af energimærke, indregnes også større renoveringsopgaver som må antages at ske i ejendommens DCF-budgetperiode. Dette vil alt andet lige påvirke ejendommens værdi negativt. Men i forlængelse af dette, anvendes også muligheden af at der kan tillægges en værdi til DCF-budgetperioden, for en kommende indbetaling til renovering af ejendommens drift (hvilket påvirker ejendommens værdi positivt), hvis andelsforeningen kan dokumentere eller sandsynliggøre at en sådan betaling er undervejs.

Dette vil sige at selvom indbetalingen måske først sker om et år, regnes den med som en sælgers forpligtelse, selv om ejendommen forudsættes handlet 'i dag'.

Det bemærkes at hvor der for en boligudlejningsejendom kan ske en karenperiode på indtil 5 år fra købet af ejendommen, før der kan anvendes en forøget lejeindtægt i form af det lejedes værdi, men dette forhold ikke gør sig gældende, hvis der er tale om en andelsboligforening under opløsning, der sælger sin ejendom.

## KAPITEL 3 EJENDOMMEN

### 3.1 Ejendommens stamdata

#### 3.1.1 Adresse

Finsensvej 49, 2000 Frederiksberg

#### 3.1.2 Anvendelse

Etageejendom til helårsbeboelse med delvist erhverv.

#### 3.1.3 Offentlig vurdering

Vurderingsår	2022
Offentlig vurdering, kr.	180.000.000
Heraf grundværdi, kr.	23.663.600

#### 3.1.4 Tingbogsattest

Tingbogsattest dateret	10.12.2023
Matrikel nr.	0034ab
Ejerlav	Frederiksberg
Tinglyst areal, kvm.	1.371
Heraf vej, kvm,	226

Tingbogens byrder er gennemgået, og der er ikke fundet forhold som er af betydning for værdiansættelsen (NB.se dog punktet 2.7 forudsætninger)

#### 3.1.5 Vigtigste oplysninger fra BBR

BBR-nr	147-32226
Ejendom opført år	1931
Antal etager	5
Antal boliger	136
Antal erhverv	6
Antal indgange/opgange	13
Bebygget areal. Kvm.	2.091
Samlet bygningsareal, kvm.	10.418
Samlet tagetageareal, kvm	1.229
Samlet kælderareal, kvm	2.091
Samlet boligareal, kvm.	10.891
Samlet erhvervsareal kvm.	636
Bolig bebyggelsesprocent	794%
Tag, type	Tegl
Varmekilde	Fjernvarme/blokvarme

#### 3.1.6 Save-værdi

Ejendommens bevarings/frednings karakter

4

### 3.1.7 Altaner

Ingen altaner. Ejendommen har ikke altaner.

### 3.1.8 Forsikringsselskab

Forsikringsselskab	If
Police nr	SP3257189

### 3.1.9 Energimærke

Datering for energimærke:	29.09.2020
Karakter, energimærke:	C
Konsekvens heraf,	-

Se forklaring for konsekvens i rapportens pkt. 2.9

### 3.1.10 Hensættelser/indbetaling til GI

LL §119 , kr./kvm.	88	svarende til	1.014.376	kr.
LL §120, kr./kvm.	81	svarende til	933.687	kr.
L §119 Saldo, medregnet primo, kr.	0			
LL §120 Saldo, medregnet primo, kr.	0			

### 3.1.11 Vejforhold

I henhold til ejendomsdatarapport, med adgang til offentlig vej.

### 3.1.12 Kommune, amt og kommunestatus, samt lokalplan

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

### 3.1.13 Forurening

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

## 3.2 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 14.12.2023. Til stede ved besigtigelsen var Sebastian Løck som repræsentant for foreningen, og Jakob Benner Storm fra STAD VALUAR.

Ejendommen er en Etageejendom til helårsbeboelse med delvist erhverv.

Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, tag, fællesarealer, skure, 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:

Adresse	Julius Valentiners Vej 22 3.th	Adresse	Julius Valentiners Vej 22 4.th
Vær	4	Vær	4
Antal kvm.	116	Antal kvm.	116
Termovinduer	Ja	Termovinduer	Ja
Altan Ja/nej	Nej	Altan Ja/nej	Nej
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.	Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.
Nemt at genudleje ja/nej	Ja	Nemt at genudleje ja/nej	Ja

Adresse	Julius Valentiners Vej 22A st.
Vær	4
Antal kvm.	270
Termovinduer	Ja
Altan Ja/nej	Nej
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.
Nemt at genudleje ja/nej	Ja (NB. Erhverv - beboerlokale)

### 3.4 Beskrivelse af ejendom

Andelsboligforening stiftet år 2003 boende hjørneejendom, beliggende i Frederiksberg, opført år 1931, med mursten facade samt tegltag. Ejendommen er i 5 etager (eksl. kælder og loftsetage), og består af i alt 136 boliger i størrelsen 58-116 kvm., alle med eget køkken og bad.

Desuden finder der på ejendommen 4 erhvervslokaler, i form af servicevirksomhed, cafe, kælderlokaler mv.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme (alle oplysninger er jf.BBR).

Foran ejendommen findes fortov samt parkeringspladser, bag ejendommen finder man en aflukket fælles gård, der deles med de tilstødende ejendomme, med plads til cykelparkering/legeplads, rekreative arealer. Ejendommen har desuden 13 garager, som udlejes til foreningens beboere. Ejendommens loft rummer opbevaringsrum til lejlighederne, tørrerum, fælles opbevaringsplads.

Ejendommens kælder anvendes til opbevaringsrum, fælles opbevaring, rum til cykelparkering, fælles vaskeri og tørrerum. Faldstammerne er delvist skiftet.

Ejendommen strækker sig fra P.G. Ramms Allé og rundt hjørnet til Julius Valentiners vej og op til Finsensvej i et fuldt udbygget kvarter med etageejendomme fra 1930'erne og senere. På Finsensvej er der god udsigt over en lavere bebyggelse. Området forekommer lyst og venligt med forholdsvis brede veje med parkeringsmuligheder, let adgang til transport i form af busser, S-tog og Metro, indkøbsmuligheder, grønne områder i form af Lindevangsparken og Lindevangsskolen lige om hjørnet.

Der er tale om et område der henvender sig til et stort klientel, der ønsker en god beliggenhed og nærhed.

### 3.5 Ejendommens generelle stand

Middel stand. Sædvanlig stand, og sammenlignelig med andre ejendomme i området, i samme alder. Kendte og overskuelige fremtidige vedligeholdelsesopgaver i budgetperioden.

Se desuden rapportens pkt. 3.6 for foretaget vedligehold, samt pkt. 3.7 for fremtidigt, større vedligehold.

### 3.6 Ejendommens foretagne forbedringer

Ejendommen har – udover almindeligt, løbende vedligehold - gennemgået større renoveringer og forbedringsarbejder på ejendommen, på de flg. bygningsdele, på de flg. kendte tidspunkter: (årstallene kan være anslået):

Bygningsdel	Etableret eller renoveret år	Bygningsdel	Etableret eller renoveret år
Ejendom opført	1931	Faldstammer	2010
Tag	2010	Stigstreng	2011
Tagpap-tag	-	Højtvandslukke	-
Altaner, ikke oprindelige	-	Dræn	2020
Tagterrasse	-	Forbedret varmeanlæg	-
Vinduer, mod gade	2002	Forbedret el	-
Vinduer, mod gård	1990	Fælles vaskekælder (forb.)	-
Vinduer, øvrigt	-	Nyt gårdmiljø	-
Facade renoveret	-	Centralsug-anlæg i gård	-
Bagside renoveret	-	Efterisolering/gavlisolering	-
Dørtlif.anlæg	2022	Efterisolering/loft	-
Fortrapper renoveret	-	Efterisolering/kælder	-
Bagtrapper renoveret	-	Nye badeværelser (ikke indiv. for)	-
Eftermonteret elevator	-	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	-
Nye brand-døre, hoveddøre	-	Nye brand-døre, lejligheder	-

### 3.7 Kommende forbedringer/vedligeholdelsesomkostninger

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. Hvis andelsforeningen ikke selv har løbende opsparede midler til større renoveringer, er man så nødsaget til at måtte optage lån til at gennemføre disse.

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	Ekstraordinær Opgave/vedligehold/renovering	Ekstraordinær Udgift
2023	-	-
2024	Radiatorer, trapper mv. jf. vedl.plan	1.988.177
2025	Kloakering, trapper mv. jf. vedl.plan	9.215.528
2026	Radiatorer, mv. jf. vedl.plan	1.200.731
2027	-	-
2028	-	-
2029	-	-
2030	-	-
2031	-	-
2032	-	-
2033	-	-
2034	-	-
2035	-	-
2036	-	-
2037	-	-
I alt		12.404.436

År	Ekstraordinær Udgift	Indbetalt GI, LL §119+120	*Løbende ** vedligehold anslået	Ekstraordinær nødvendig indbetaling	Driftskonto	LL §119+120
2023	-	1.948.063	600.000	-	1.348.063	1.348.063
2024	1.988.177	1.948.063	612.000	-	695.949	695.949
2025	9.215.528	1.948.063	624.240	7.195.756	0	-7.195.756
2026	1.200.731	1.948.063	636.725	-	110.607	-7.085.149
2027	-	1.948.063	649.459	-	1.409.211	-5.786.545
2028	-	1.948.063	662.448	-	2.694.825	-4.500.931
2029	-	1.948.063	675.697	-	3.967.191	-3.228.565
2030	-	1.948.063	689.211	-	5.226.043	-1.969.713
2031	-	1.948.063	702.996	-	6.471.110	-724.646
2032	-	1.948.063	717.056	-	7.702.117	506.361
2033	-	1.948.063	731.397	-	8.918.784	1.723.028
2034	-	1.948.063	746.025	-	10.120.822	2.925.066
2035	-	1.948.063	760.945	-	11.307.940	4.112.184
2036	-	1.948.063	776.164	-	12.479.839	5.284.083
2037	-	1.948.063	791.687	-	13.636.215	6.440.459
	12.404.436	29.220.945	6.569.833	7.195.756	13.636.215	6.440.459

\* = Løbende vedligehold er anslået jf. seneste årsrapport

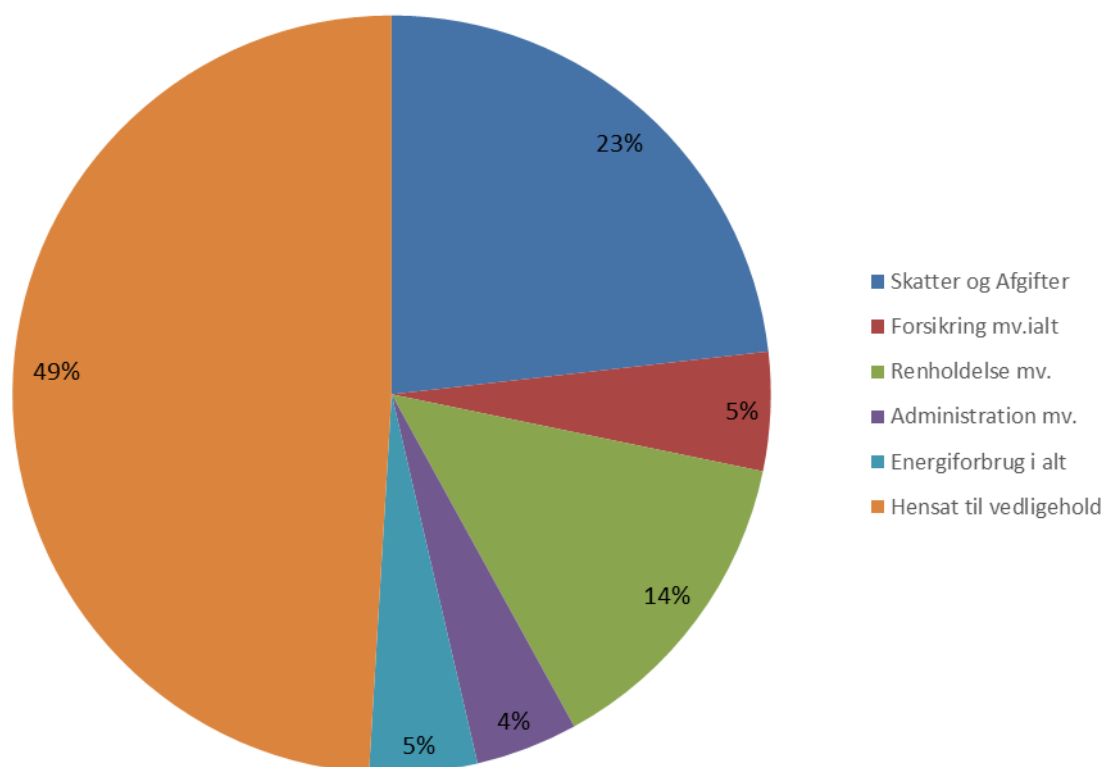
\*\* = Påkrævet ekstra udgift der ikke kan dækkes af løbende opsparing til vedligehold, og som medregnes i DCF

### 3.8 Ejendommens driftsomkostninger

#### 3.8.1. Opgørelse over driftsudgifter (som udlejningsejendom):

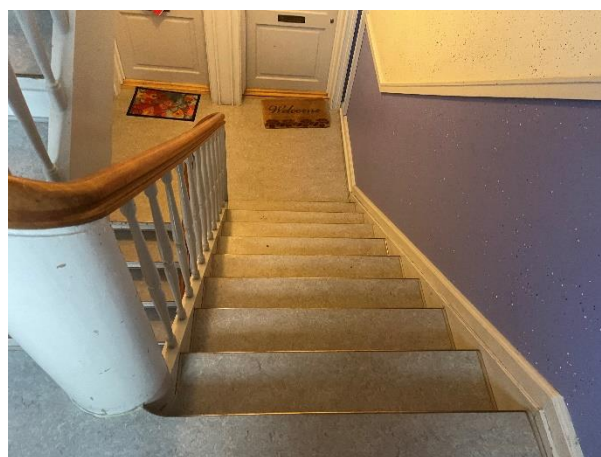
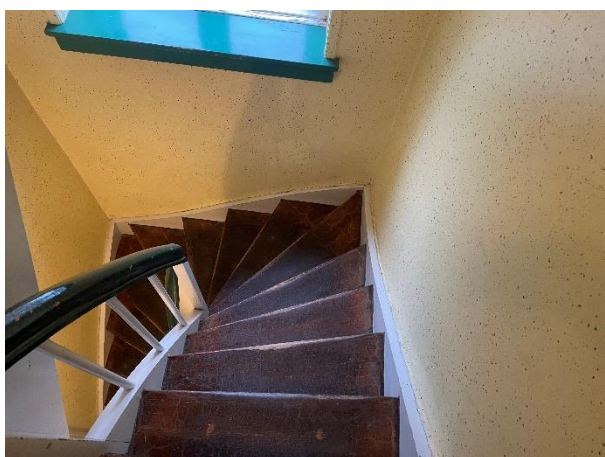
	%	Kr.		%	Kr.
Skatter og Afgifter			Forsikring mv:		
Grundskyld, dækningsafgift mv.		585.674	Forsikring		200.998
Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation m		335.655	Serviceabo., elevator & øvrigt		-
<b>Skatter og afgifter i alt:</b>	<b>23,20%</b>	<b>921.329</b>	<b>Forsikring mv.ialt</b>	<b>5,06%</b>	<b>200.998</b>
Renholdelse mv.			Energi		
Vicevært & rengøringservice		420.000	El		116.777
Vinduespudsning & trappevask		113.713	Varmeregnskab		65.522
Snerydning & øvrig rengøring		12.320	Vandforbrug		353
<b>Renholdelse mv. i alt:</b>	<b>13,75%</b>	<b>546.033</b>	Øvrigt energiforbrug		-
			<b>Energiforbrug i alt</b>	<b>4,60%</b>	<b>182.652</b>
Vedligehold			Administration og øvrigt		
LL §119		1.014.376	Administrator		173.019
LL §120		933.687	Gårdlaug		-
<b>Hensat til vedligehold i alt:</b>	<b>49,04%</b>	<b>1.948.063</b>	Øvrigt		-
<b>I alt, skatter</b>			<b>Administration mv. i alt</b>	<b>4,36%</b>	<b>173.019</b>
			<b>I alt, skatter</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.972.094</b>

#### 3.8.2 Fordeling af driftsudgifter (som udlejningsejendom) i procent:





### 3.9 Billeder af ejendom





## KAPITEL 4 VÆRDIANSÆTTELSE

### 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 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'). 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.

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

Eftersom denne lejligheds potentielle lejeindtægt ikke indregnes, medregnes der som en naturlig konsekvens heraf, heller ikke nogen renoveringsudgift (jf. BRL §5,2) 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.

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

Af tabellen herunder fremgår gennemsnitsstørrelsen på andelsforeningens lejligheder, samt hvilken størrelse lejlighed (tættest på gennemsnittet) der er anvendt i opgørelsen.

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegningen ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i år 2023:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Dalgas Boulevard 89, st. th	79	3	13.06.2023	4.095.000	51.835
Frøbels Alle 5, 3. tv	64	2	24.08.2023	2.825.000	44.141
Julius Valentiners Vej 33, 4. th	92	4	17.07.2023	5.050.000	54.891
H. Schneekloth's Vej 5, 3. tv	85	3	10.07.2023	4.530.000	53.294
Gns,kvm:	80,08			Gns.kr/kvm:	51.563
Gns,kvm, anvendt:	80			75% af gns.kvm:	38.672
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	3.100.000

### 4.3 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 vil sige, at det er den maksimale lovlige leje.

Dersom ejendommen er beliggende i et reguleret område, finder reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV anvendelse, hvilket vil sige, at lejen skal enten beregnes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2, hvis betingelserne herfor er opfyldt. En beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter jf. boligreguleringslovens § 8, afkast, jf. § 9 med tillæg af hensættelse til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b., samt forbedringstillæg. Der fremgår en opgørelse af den omkostningsbestemte leje inkl. Forbedringstillæg i rapportens pkt.3.9.

Endvidere kan boliger der opfylder betingelserne for fri markedsfastsættelse (nyopførte, taglejligheder eller lign.) indregnes som markedsleje for beboelse.

Endelig kan ejendommens erhvervsarealer (lokaler ikke udlagt til beboelse – butikker, kontorer, erhvervslokaler etc.) medregnes som markedsleje for erhverv.

Der er i andelsforeningen desuden - foruden de almindelige lokaler til brug for erhvervsmarkedsleje - en potentiel lejeindtægt på ejendommens:

-P-pladser/garager

Indtægten herfra er ikke nødvendigvis omfattet af erhvervslejeloven, og optager ikke et areal i erhvervslejelovens normale forstand.

Indtægtsgrundlaget for lejeindtægterne på ejendommen fordeler sig som følger:

Boliger	Antal	Kvm.	Erhverv	Antal	Kvm.
Den frie lejlighed - se pkt. 4,2	1	80	Butikker/kontor/erhvervslokale	6	636
Boliger omfattet af omk.leje, år 1	135	10.811			
Boliger omfattet af det lejedes værdi, år 1	0	0			
Boliger omfattet af markedsleje for boliger, år 1	0	0			
Boliger i alt	136	10.891	Erhverv i alt	6	636
Andel af samlet areal, boliger		94,48%	Andel af areal, erhverv		5,52%

Se desuden rapportens pkt. 4.6, hvor ejendommens teoretiske brutto/nettoleje fremgår, samt bilag 7.5 hvor der fremgår en konsekvensberegning af, hvad de anvendte lejeværdier medfører for de enkelte boliger, hvis det var en bolig udlejningsejendom.

## 4.3.1 Opgørelse af omkostningsbestemt leje –

På baggrund af de modtagne oplysninger, forhold konstateret ved besigtigelsen samt vejledende/anslåede normtal kan den omkostningsbestemte leje opgøres som følger:

AREALOPGØRELSE AF EJENDOM, OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE					
Antal boliger	136	Antal kvm.bolig:	10.891		
Antal erhvervslejl.	6	Antal kvm.erhverv	636		
Antal lejligheder i alt	142	Antal kvm i alt:	11.527		
		Boligprocent:	94,48%		
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG					
Skatter og afgifter		Energi mv.			
Grundskyld	585.674 kr.	El	116777 kr.		
Dækningsafgift	- kr.	Varmeregnskab	65522 kr.	Renholdelse mv.	
Kommunalt renhold af fortov	6.123 kr.	Vandforbrug	353 kr.	Vicevært	420.000 kr.
Rottebekæmpelse	6.966 kr.	Øvrigt energiforbrug	- kr.	Rengøringservice	- kr.
Renovation	322.566 kr.	Udgifter til energi i alt	182.652 kr.	Vinduespudsning	- kr.
Skorstensfejning/øvrigt	- kr.	Øvrige udgifter		Graffittirens	- kr.
<b>I alt</b>	<b>921.329 kr.</b>	Administration	173019 kr.	Glatførebekæmpelse	- kr.
Forsikring og abonnementer		Gårdlaug	- kr.	Trappevask	113.713 kr.
Forsikring	200998 kr.	Diverse	- kr.	Snerydning	- kr.
Serviceabonnement, elevator	- kr.	Øvrige udgifter i alt	173.019 kr.	Øvrig renhold	12.320 kr.
Øvrigt	- kr.	Renholdelse mv. i alt			546.033 kr.
<b>Forsikringer /abo. I alt</b>	<b>200.998 kr.</b>				
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG					
Afkast/henlægg/renov.	Afkast/tillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg
Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	322.756 kr.	Postkasser	11.764 kr.	Dørtlif.anlæg	16.868 kr.
Henlæggelser til fornyelser jf. BRL §9,7	172.905 kr.	Tag	559.484 kr.	Faldstammer mv.	185.364 kr.
LL § 119	1.014.376 kr.	Tagpap-tag	- kr.	Stigstreng	238.073 kr.
LL § 120	933.687 kr.	Tagterrasse	- kr.	Forbedret el	- kr.
<b>Afkast/henlægg/renoveringer i alt</b>	<b>2.443.724 kr.</b>	Altaner, ikke oprindelige	- kr.	Forbedret varmeanlæg	- kr.
Installationstillæg	Ydelsestillæg	Nye brand-døre, hoveddøre	- kr.	Højt vandlukke	- kr.
Varmeanlæg	284.025 kr.	Nye brand-døre, lejligheder	- kr.	Dræn	279.172 kr.
Køleskabe	48.960 kr.	Eftermonteret elevator	- kr.	Nyt gårdmiljø	- kr.
Komfur	65.280 kr.	Efterisolering/gavlisolering	- kr.	Centralsug-anlæg i gård	- kr.
Porttlf. med mikrofon	17.040 kr.	Efterisolering/loft	- kr.	Fælles vaskekælder (foi)	- kr.
Antenneanlæg	9.112 kr.	Efterisolering/kælder	- kr.	Vinduer, mod gade	214.533 kr.
Elevator	- kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, mod gård	198.738 kr.
<b>Installationstillæg i alt</b>	<b>424.417 kr.</b>	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	- kr.	Vinduer, øvrigt	- kr.
		<b>Forbedringstillæg i alt</b>			<b>1.703.994 kr.</b>
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET					
Skatter og Afgifter	921.329 kr.	Alle udgifter samlet	6.596.166 kr.		
Forsikringer /abonnementer	200998 kr.	Boligprocent	94,48 %		
Renholdelse mv.	546.033 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	6.232.223 kr.		
Energi mv.	182.652 kr.				
Øvrige udgifter	173.019 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr.pr.k	424,41 kr.		
Afkast/henlæggelser	2.443.724 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	147,83 kr.		
Installationer	424.417 kr.				
Forbedringstillæg	1.703.994 kr.				
<b>Alle udgifter samlet</b>	<b>6.596.166 kr.</b>	<b>Omk.leje i alt pr kvm.</b>	<b>572,24 kr.</b>		

#### 4.4 Potentialer og øvrige forhold på ejendommen

Der skønnes at være et udviklingspotentiale i at istandsætte og indrette lejligheder efter BRL § 5, stk. 1 og BRL § 5, stk. 2 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.4.9.1, hvor udviklingen i omkostningsbestemt leje samt det lejedes værdi kan ses.

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 ejerlejligheder fundet i pkt. 4.2, som følger:

Bebygget areal,kvm.	Anslået kan anvendes,%	Anslået areal,kvm.	Anvendt kvm.pris, kr/kvm.	Værdi af potentiale,kr.
2.091	25	523	5.156	2.695.430
<b>Afrundet:</b>				<b>2.700.000</b>

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

#### 4.5 Fremtidige øvrige indtægter/indbetalinger til ejendommens drift og vedligehold

Der er i rapporten indregnet de følgende tillæg til DCF-modellen, for fremtidige indbetalinger på ejendommen,

År	Hændelse, indtægtsgrundlag	Ekstraordinær indtægt i året	Værdi af evt. negativ §120	Nutidsværdi af fremtidig indtægt
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
2025	-	-	933.687	803.107
2026	-	-	933.687	763.773
2027	-	-	933.687	726.365
2028	-	-	933.687	690.789
2029	-	-	933.687	656.956
2030	-	-	933.687	624.780
2031	-	-	347.316	221.025
2032	-	-	-	-
2033	-	-	-	-
2034	-	-	-	-
2035	-	-	-	-
2036	-	-	-	-
2037	-	-	-	-
<b>Indeholdt i DCF, i alt</b>		<b>0</b>	<b>5.949.438</b>	<b>Nutidsværdi: 4.486.795</b>

## 4.6 Ejendommens værdi samt brutto/netto opgørelse

Ejendommens værdiansættelse opgjort på indtægter og udgifter i år 1 ('1.års afkast'), uden renoveringer jf. BRL §5,2

Ejendommen værdiansættes som valuarvurderet til	308.770.683 kr.	Afrundet til	308.700.000 kr.
Ved afkastværdi v.1.års leje:	0,91 %	Svarende til	26.781 kr/kvm.
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	5,15 %		
<b>INDTÆGTSGRUNDLAG</b>			
Omk. bestemt leje (indtægt udenfri bolig)	10.811 kvm.	572,24 kr./kvm.	6.186.398 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	- kvm.	- kr./kvm.	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	636 kvm.	592,03 kr./kvm.	376.530 kr.
Øvrige, løbende indtægter (garage, antenne mv.)			114.945 kr.
<b>Lejeindtægt i alt (bruttoleje)</b>			<b>6.677.873 kr.</b>
<b>DRIETSUDGIFTER I ALT</b> (jf. årsrapport samt normal for omk. bestemt leje)			
Skatter og afgifter:			921.329 kr.
Forsikringer:			200.998 kr.
Renholdelse mv.:			546.033 kr.
Administration:			173.019 kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			182.652 kr.
Øvrigt (gårdlaug mv)			0 kr.
Vedligeholdelse, LL §119 + §120:			1.948.063 kr.
<b>Driftsudgifter i alt</b>			<b>3.972.094 kr.</b>
<b>LEJEINDTÆGTER FRATRUKKET DRIETSUDGIFTER</b>			
(nettoleje)			2.705.780 kr.
<b>VURDERINGSSUM FØR TILLÆG/FRADrag</b>			
	Afkast ved 1.års leje	Afkast ved ved DCF (inkl.inflation):	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	0,91%	5,15%	298.483.887 kr.
<b>EKSTRAORDINÆRE TILLÆG/FRADrag</b>			
Potentiale for evt. frasalg af loftsareal, grundstykke mv.			2.700.000 kr.
Tillæg for værdi af fri bolig:	80 kvm.	38.672 kr./kvm.	3.100.000 kr.
Nutidsværdi af evt.ekstraordinære indbetalinger			0 kr.
Nutidsværdi af evt. negativ §120 saldo			4.486.795 kr.
Evt. fradrag for energimærke			0 kr.
<b>VURDERINGSSUM SAMLET, EFTER TILLÆG/FRADrag</b>			
(afrundet)		<b>VURDERINGSSUM:</b>	308.700.000 kr.
Svarende til kr/kvm			
(afrundet)			26.781 kr/kvm.
<b>Ombygningsudgift</b>			
De flg. poster er IKKE indholdt i første års brutto-netto opgørelse, da 1. års afkast ikke indeholder ombygning af lejligheder:			
<b>Tomgangsleje</b>			
Frdrag i omk.leje ved ombygn. Til BRL §5,2,	721 kvm.	572,24 kr./kvm., i 3 mdr.	103.107 kr.





## 4.8 Følsomhedsanalyse

### 4.8.1 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (1.års afkast)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes alternativt 1.års afkast samt alternativ lejeindtægt

#### 1.års Brutto/netto - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
0,66%	422.434.181	36.647
0,81%	345.780.107	29.997
0,86%	326.195.153	28.298
<b>0,91%</b>	<b>308.700.000</b>	<b>26.781</b>
0,96%	293.167.888	25.433
1,01%	279.115.285	24.214
1,16%	244.248.011	21.189

#### 1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
7,50%	7.178.714	364.020.125	31.580
5,00%	7.011.767	345.603.644	29.982
2,50%	6.844.820	327.187.163	28.384
<b>100,00%</b>	<b>6.677.873</b>	<b>308.700.000</b>	<b>26.781</b>
-2,50%	6.510.926	290.354.202	25.189
-5,00%	6.343.980	271.937.721	23.591
-7,50%	6.177.033	253.521.240	21.994

### 4.8.2 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (DCF)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes alternativ DCF afkastrente samt alternativ lejeindtægt

#### DCF - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
4,65%	382.224.238	33.159
4,90%	353.756.765	30.689
5,05%	321.016.238	27.849
<b>5,15%</b>	<b>308.700.000</b>	<b>26.781</b>
5,25%	296.253.318	25.701
5,40%	279.670.138	24.262
5,65%	255.193.551	22.139

#### DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	7.067.874	343.605.018	29.809
+5,00%	6.903.505	331.993.573	28.801
+2,50%	6.739.136	320.382.128	27.794
<b>100,00%</b>	<b>6.677.873</b>	<b>308.700.000</b>	<b>26.781</b>
-2,50%	6.410.397	297.159.237	25.779
-5,00%	6.246.028	285.547.792	24.772
-7,50%	6.081.659	273.936.347	23.765

## 4.9 Konsekvensberegning/fremskrivning af ejendommens værdi ved fremtidigt vedligehold

DCF-modellen viser hvad ejendommen er værd i dag, givet de fremtidige større vedligeholdelsesposter skitseret i pkt. 3.8. Nærværende tabel viser, hvad ejendommen - opgjort i samme DCF-model - vil være værd, når de fremtidige udgiftsposter enten kommer tættere på nutiden (en større nutidsværdi af fremtidige udgifter medfører en mindre værdi af ejendommen), eller overgår til at være vedligehold der ligger i fortiden, hvorved 'reservationen' i den fremtidige pengestrøm udgår.

Fremskrivningen er baseret på værdiansættelsen i dag, og tager ikke hensyn til at fremtidige ændringer i afkast- eller lejeniveauer vil påvirke værdiansættelsen.

Fremskrivningen har endvidere heller ikke indregnet eventuelle fremtidige forbedringstillæg som følge af foretagne forbedringer.

### 4.9.1 Udvikling i ejendommens værdi, som konsekvensberegning af fremtidigt vedligehold

Fremtidig værdi af ejendom ved vedligehold.		Ekstraordinær Indtægt		Ekstraordinær udgift		Samlet ekstraordinær	
År	Værdi	Kr/kvm	(Se rapportens pkt. 4.5)	(Se rapportens pkt. 3.10)	Indtægt/udgift		
2023	308.770.683	26.787	-	-	-		
2024	307.224.790	26.653	-	-1.988.177	-1.988.177		
2025	307.477.948	26.675	-	-9.215.528	-9.215.528		
2026	314.960.083	27.324	-	-1.200.731	-1.200.731		
2027	314.960.083	27.324	-	-	-		
2028	315.028.635	27.330	-	-	-		
2029	314.960.083	27.324	-	-	-		
2030	314.960.083	27.324	-	-	-		
2031	314.960.083	27.324	-	-	-		
2032	314.960.083	27.324	-	-	-		
2033	314.960.083	27.324	-	-	-		
2034	314.960.083	27.324	-	-	-		
2035	314.960.083	27.324	-	-	-		
2036	314.960.083	27.324	-	-	-		
2037	315.028.635	27.330	-	-	-		
I alt:			0	-12.404.436	-12.404.436		

## KAPITEL 5 VURDERINGSGRUNDLAG

### 5.1 Valg af DCF-model/budgetperiode

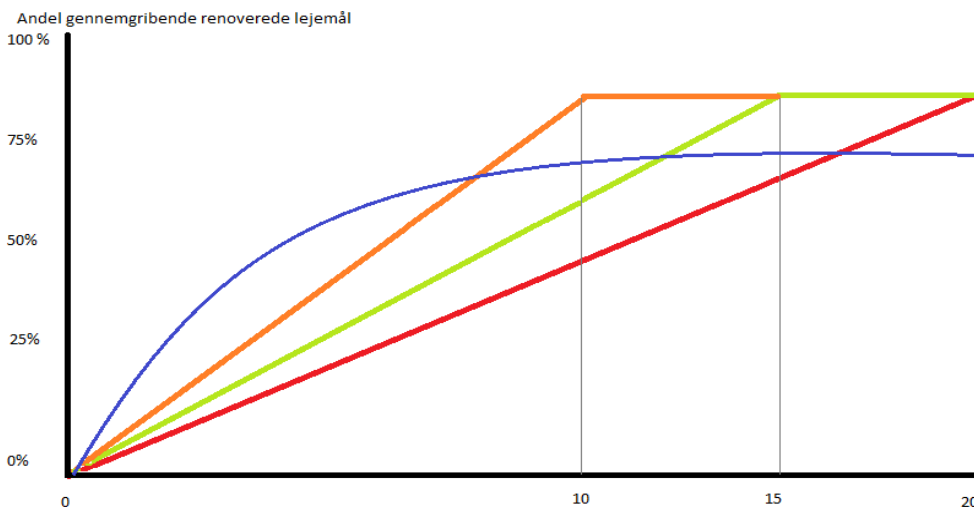
Med Lov om valuarvurderinger og kravet om brugen af en DCF-model, bliver det samtidig muligt at synliggøre den væsentligste årsag til at bolig investeringsejendomme i det hele taget handles, nemlig: Potentialet på ejendommen!

En af de klassiske kritikpunkter af alene at opstille vurderingen på baggrund af en brutto-netto opgørelse, og typisk med en meget lav afkastprocent, er at denne opgørelse ikke viser hvad investoren, der køber ejendommen, kan konvertere den til, over tid, ved at renovere lejemålene, og dermed optimere på ejendommens potentielle lejeindtægt. Med DCF-opgørelsen, og en afkastrente, der understøtter ejendommens egentlige, mulige lejeindtægt, kan denne mulighed imidlertid synliggøres.

Vurderingsmanden har til opgave at vælge en periode, hvor man antager at alle ejendommens lejeboliger (hvis den var en udlejningsejendom), der i udgangspunktet er lejemål, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemte lejemål, kan renoveres, og ombygges til BRL §5,2 lejligheder (gennemgribende renoverede lejemål), og dermed opnå en højere leje.

Denne lineære antagelse er efter vores opfattelse ikke helt retvisende, idet det er vores oplevelse at når en andelsboligforening opløses, og konverteres til en udlejningsejendom, at der sker en ret stor fraflytning i starten (hvilket giver mulighed for at renovere boligerne før genudlejning), hvilket giver en hurtigere potentiel lejeindtægt de første 1-8 år, end modellen giver mulighed for, men derefter tager det meget lang tid, før det er muligt at renovere samtlige boliger, oftest langt ud over budgetperioden.

Vi har derfor valgt konsekvent og på samtlige af vores sager at anvende en 15-årig periode, dels fordi denne tilgang efter vores opfattelse, bedst simulerer den virkelige verden fsa. udviklingen, og dels for at gøre vores rapporter sammenlignelige.



Figur, pkt. 5.1: Illustration af forskellen mellem den empirisk mest rigtige udvikling af fraflyttede /ombyggede lejemål (blå linje), og de modelmæssige af konverterings tidshorisont (10,15,20 år budgetperiode, hhv. orange, grøn og rød linje) jf. lov om valuarvurderinger.

## 5.2 Markedskommentar

Den generelle tendens for erhvervsjendomme er usikkerhed omkring priser, hvilket er meget sammenhængende med en faldende mængde af handler. At mængden af handler er faldende, kan bedst forklares med:

- #1 at udbuddet af attraktive ejendomme er generelt faldende, og
- #2 Det markante skred i renterne fra år 2022, og
- #3 Blackstone-indgrebet.

I perioden ca. 2016-2020 oplevede ejendomsmarkedet generelt stigende priser og et stigende transaktionsvolumen, hvilket i høj grad var medvirkende til 'Blackstone'-lovindgrebet<sup>1</sup>, der havde til formål at dæmme op for interessen i spekulation i ejendomsværdi som følge af drastiske ændringer i lejesætningen. Blackstone-indgrebet er imidlertid sket nu, og effekten har været en meget vigende interesse i at sælge ejendomme, der er påvirket af lovindgrebet, men ikke i interessen for at købe<sup>2</sup>.

Lovindgrebet betyder også at der er forskel på prisdannelsen på store og små ejendomme, dels fordi mængden af købere ikke er den samme på store ejendomme, men også fordi forudsætningerne for værdiansættelsen er forandret. Der er fortsat en væsentlig interesse fra danske investorer herunder ikke mindst pensionskasser og fonde, men der er også en stor interesse fra udenlandske investorer.

For boligudlejningsejendomme (dvs. ejendomme der købes og anvendes til udlejning til beboelse. Bemærk at der kan også være erhvervslejemål indeholdt i sådanne ejendomme) gælder at afkastprocenterne varierer utrolig meget i København.

Ejendomme der handles med et meget lavt (1.års) afkastniveau må således være et udtryk for at ejendommen på en eller anden vis har et potentiale der kan realiseres.

Ejendomme med en stor andel af erhverv trækker typisk prisen op, opgjort på kvm.pris, men til gengæld også med et større krav til afkastet. Bestemmende herfor er primært beliggenheden, og de steder hvor der kan opnås høje udlejningspriser til butiks-anvendelse og samtidig med en lav gendulejnings risiko vil erhvervslejemålene samlet set trække priserne op, men det omvendte også kan være tilfældet.

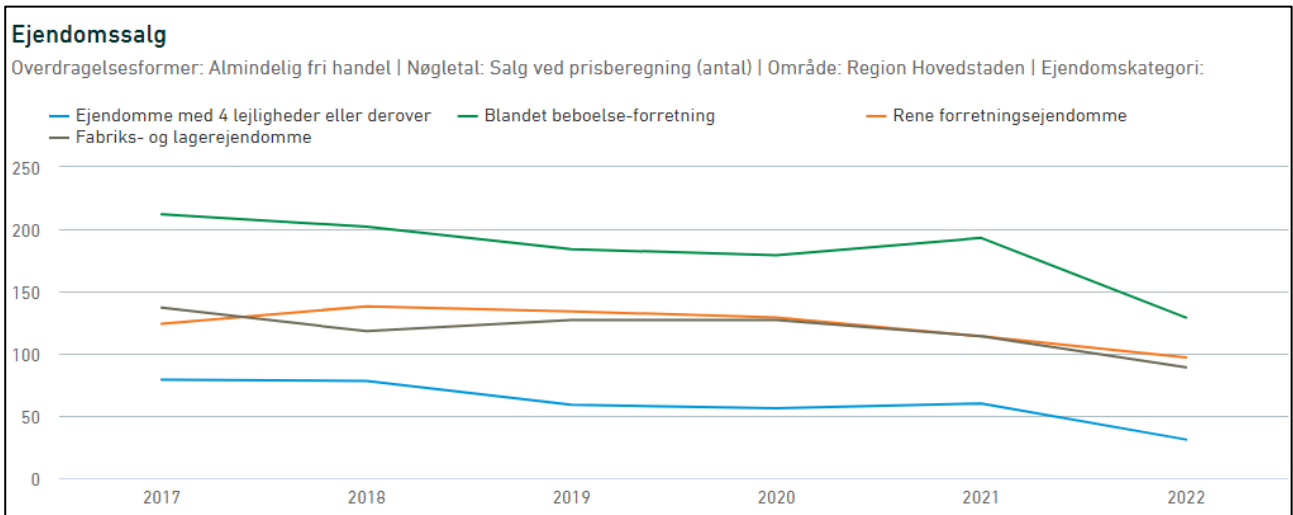
Den store tilflytning af nyere borgere til København over de seneste år har ligeledes afstedkommet en stor boligefterspørgsel. Dette har samtidig medført at lejeniveauerne har været stigende, hvilket skaber en god ramme for optimering af driften med deraf minimal gendulejnings-risiko og stigende lejeindtjening i både ældre-og nyere boligudlejnings-ejendomme.

Det bemærkes at de 5-års karensperiode (Blackstone-regel) ikke gælder ved salg af andelsboligforeningers ejendomme, hvorfor lovindgrebet reelt har gjort disse mere attraktive for investorerne. Der er dog så få af den type handler at man ikke entydigt kan sige, at disse ligefrem kan handles til en højere pris end normale udlejningsejendomme kan.

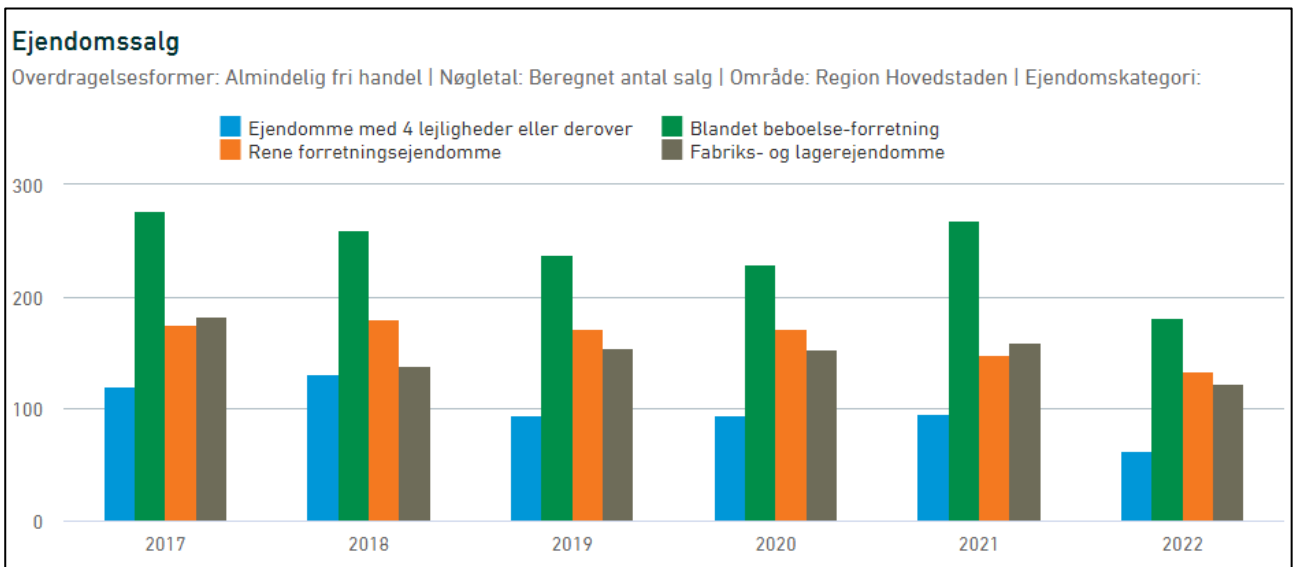


Beliggenhedsmæssigt er det derfor stadig City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der har investorernes interesse, men manglende udbud har også gjort, at interessen for boliginvesteringsejendomme er blevet markant, i områderne uden for dette, f.eks. Vanløse, Brønshøj, Virum, Charlottenlund m.fl.

Sikkert er det i hvert fald at interessen i at købe bolig udlejningsejendomme fortsat er meget stor, men der er en udfordring dels i at kunne mødes på en pris, dels i overhovedet at ejendomme kommer til salg, i et niveau der er attraktivt for sælgerne.



Kilde: Danmarks Statistik



Kilde: Danmarks Statistik

### 5.3 Lov om Ændring af Boligreguleringsloven, Lov om Leje samt Andelsboligloven

D.01.07.2020 trådte Lov om Ændring af Boligreguleringsloven, Lov om Leje samt Andelsboligloven (måske bedre kendt som 'Blackstone-Lovindgrebet') i kraft. Lovindgrebet er udtænkt for at vanskeliggøre kortsigtet spekulation i handel med bolig-udlejningsejendomme, hvilket vil sige at lovindgrebet ikke direkte har sigt på valuarvurderinger, men lovindgrebet stiller nogle krav til bl.a. renoveringer, energimærker samt ikke mindst grundlaget for værdiansættelsen, når man handler fast ejendom, hvilket også har en betydning for valuarvurderinger. Hurtigt fortalt har lovgivningen følgende hovedområder (de mest relevante i forhold til valuarvurderinger forklares her):

#### 5.3.1 Karensperioden.

Med den nye lov følger, at køberen af en bolig-investeringsejendom kan blive pålagt en karensperiode på indtil 5 år, før denne kan opkræve den noget mere attraktive leje i form af det lejedes værdi. Imidlertid fremgår der også en undtagelse til denne regel, der gør at dersom andelsbolig-foreninger skulle ønske at opløses i forbindelse med et salg, er disse fritaget for denne karensperiode. Dermed er denne del af lovindgrebet ikke så aktuel for valuarvurderinger, men det bemærkes samtidig at set fra en investors side medfører dette, at andelsboligforeninger er langt mere attraktive at opkøbe, end almindelige boligudlejningsejendomme, idet investor her undgår denne karensperiode.

#### 5.3.2 Tillæg for fremtidige forbedringer

Af betænkningen til lovforslaget fremgår muligheden at andelsbolig-foreninger fremadrettet skal have adgang til at kunne tillægge værdien af forbedringer udført efter valuarrapportens udarbejdelse (fremtidige forbedringer). Dette forslag var faktisk allerede tænkt ind i den DCF-model som STAD Valuar bruger, og den vil fremadrettet være mere tydeliggjort. I rapportens pkt. 4.5 indgår fremtidige indbetalinger til ejendommen, dersom andelsforeningen kan bevise eller sandsynliggøre at der vil komme en indbetaling, typisk til at modvirke en større fremtidig renoveringsudgift. Når disse fremtidige udgifter over tid bliver til fortid, vil de blive slettet i DCF-budgettet, men i stedet blive indregnet i indtægtsgrundlaget for omkostningsbestemt leje/det lejedes værdi, i det omfang de giver mening.

#### 5.3.3 Energimærker

Før lovindgrebet kunne man kun opkræve det lejedes værdi på en ejendom, hvis denne havde et energimærke på niveau D eller bedre, dvs. ejendommens energiforhold skulle forbedres først, før det – set fra investors side – ville give mening or at få adgang til den mere attraktive leje via forbedrede lejemål.

Før lovindgrebet indeholdt vejledningen til valuarvurderingen desuden en antagelse om at denne udgift var antaget afholdt, hvis vurderingen i DCF-budgetperioden anvendte den dobbelte udgift i forhold til hvad Boligreguleringsloven beskriver, for at opnå gennemgribende renoverede lejemål. Med det nye lovindgreb skal udgiften til at forbedre ejendommens energimærke skal medregnes.

Før lovindgrebet var reglen som nævnt herover at ejendommen først skulle have energimærke D (nu: C) før der kunne renoveres på lejlighederne, for at opnå det lejedes værdi, eller alternativt at ejeren udfører 430 kr. pr.kvm (bolig), eller at ejendommens energimærke bliver løftet med mindst 2 niveauer.

Analogt med vejledningen til udarbejdelse af valuarvurderinger anvendes det dobbelte af dette tal, som den udgift der skal indregnes, det vil sige der indregnes udgift til renovering af ejendommen fremgår i rapportens pkt. 2.9

#### 5.3.4 'Lejebremse'

For ejendomsinvestorer kommer der en række skærpede krav til at en udlejer skal bevise nødvendigheden af at et givent lejemål bør renoveres, hvilket i praksis ikke tolkes som relevant for valuarvurderinger. Men udover dette tilføres Huslejeankenævnet betydelige muligheder for at begrænse værdien af begrebet 'Det lejedes Værdi'. blandt andet udgår ordet væsentligt i BRL §5,2 1.pkt (*formuleringen er nu... ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi..*), hvilket er en begrænsning i det mulige lejeniveau, der kan opnås.

#### 5.4 Referenceejendomme – Valuarens aktindsigt.

Lov om Valuarvurderinger §3 samt 3 pkt.d) præciserer at for at kunne udarbejde en valuar vurderingsrapport skal den en vurderingsansvarlig leve op til det flg.:

- a) *Har uddannelsen Diplom i Vurdering*
- b) *Har mindst 2 års praktisk erfaring med vurdering af boligudlejningsejendomme*
- c) *Er dækket af en ansvarsforsikring med en minimumsdækningssum på 5 mio. kr. pr. krav.*
- d) *Har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme*

Stad Erhverv er en erhvervsejendomsrådgivningsvirksomhed, der selv arbejder aktivt inden for både køb, salg og rådgivning i forbindelse med handel med boligudlejningsejendomme, og opfylder derfor alle de ovennævnte krav. Alle vurderingsansvarlige i STAD Valur er enten valuarer (hvilket også er fyldestgørende i henhold til lovens krav), diplomvaluarer eller i gang med uddannelsen heraf.

Kravet i pkt. d) fremhæves. Det bemærkes at dette punkt opfyldes kun, hvis vurderingsmanden selv, eller personer som vurderingsmanden har et samarbejde med, rent faktisk køber eller sælger sådanne ejendomme, og dermed oplever selve forhandlingen.

Kravet om aktindsigt kan ikke tolkes overholdt, ved blot at gengive nogle handler, vurderingsmanden ikke selv har haft en indsigt i.

Frem til d. 30/6 2020 (dvs. før Blackstone-indgrebet) offentliggjorde STAD Erhverv en liste med referenceejendomme vi har aktuel markedsindsigt i, i selve rapporten. Vi er imidlertid bekendt med, at der findes andre vurderingshuse, som gengiver listen udarbejdet af os, i deres egen vurderingsrapport, for dermed at få det til at se ud som om at disse vurderingshuse overholder lovkravet om indgående kendskab. Dette misbrug vil vi ikke lægge navn til, og derfor har vi desværre set os nødsaget til at denne liste må udgå fra rapporten.

Referencelisten findes selvfølgelig fortsat, og kan udleveres andelsforeningens administrator samt revisor, på anmodning herom. Den kan desværre ikke længere udleveres til andelsforeningens bestyrelse, idet vi må konstatere at vilkåret nævnt i denne rapport's pkt. 6.4 ikke bliver respekteret af enkelte andelsboligforeninger.

## 5.5 Sagens dokumenter

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

- Vedtægter	
- Energimærke dateret	29.09.2020
- Forsikringsoversigt, år	2022
- Beboer/lejerliste, år	-
- Tilstandsrapport dateret	2020
- Vedligeholdelsesplan, udløb år	2029
- Årsrapport dateret (udløb)	31.12.2022
- Referat af ord. generalforsamling d.	27.04.2023
- Referat af eks.ord.generalforsamling d.	02.11.2023

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

- Tingbogsattest dateret	10.12.2023
- BBR-ejermeddelelse dateret	10.12.2023
- Ejendomsdatarapport dateret	10.12.2023
- Forureningsattest dateret	10.12.2023
- Oplysning om vejforhold	10.12.2023
- Offentlig vurdering, år	2020
- Skatter og Afgifter	2022
- 15. alm. Vurdering	
- Oplysninger om handelspriser på referenceejlejligheder ('den fri lejlighed'), boliga.dk	
- Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk	
- Oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond vdr. §119-120-saldi mv.	

## KAPITEL 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 udlejningsejendomme. Kravene er specificeret ved bekendtgørelse i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 15, ligesom bekendtgørelsen indeholder nærmere regler om vurderingsmåden mv.

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

### 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 31-12-2023.



Emil Ellekilde  
Vurderingschef  
Ejendomsmægler MDE, Diplomvaluar, Valuar, HD(F)

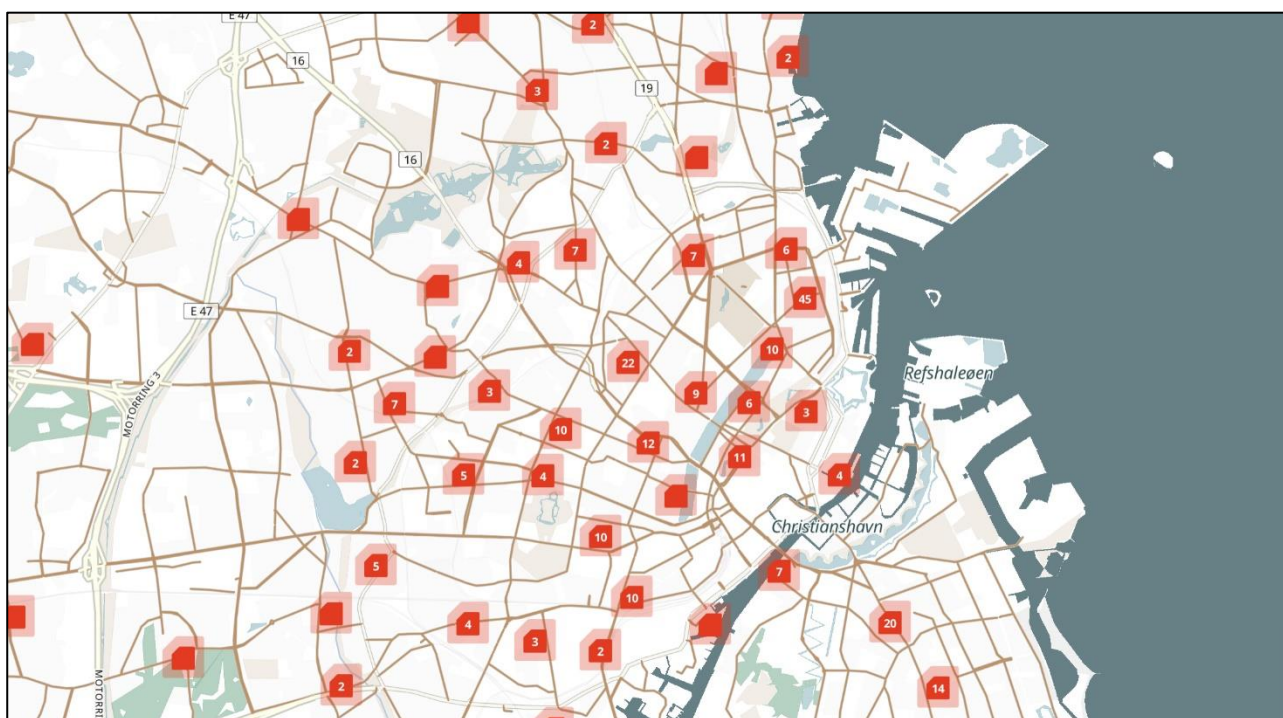
## 6.6 STAD Valuar – Hovedstadens valuar

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

Vi hjælper således mindst 600 andelsforeninger om året med at udarbejde en valuarrapport, og valuarvurderer andelsboligforeningers ejendomme, til en samlet værdi af over 50 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.

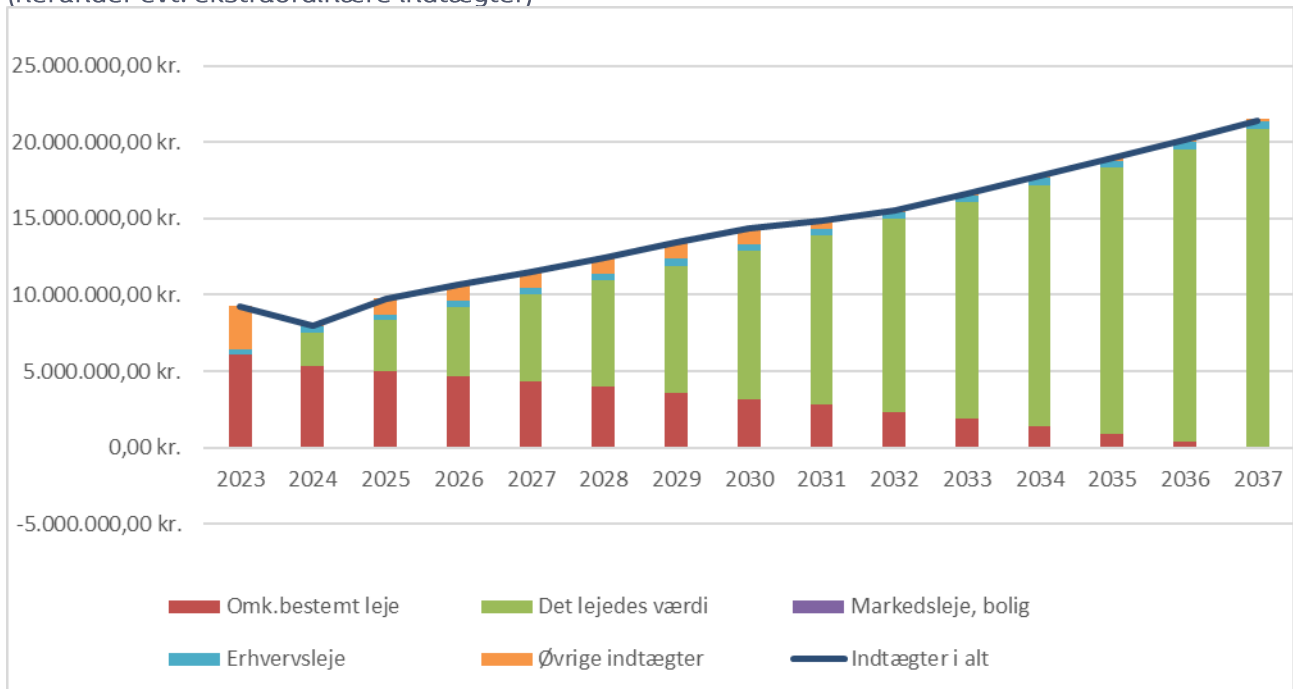
STAD VALUAR har desuden indgået en strategisk samarbejdsaftale med en af Danmarks største erhvervsejendomsmæglere, og har via denne aftale adgang til lokalt kendskab samt referencegrundlag for at kunne udarbejde en vurderingsforretning, praktisk taget overalt i Danmark.



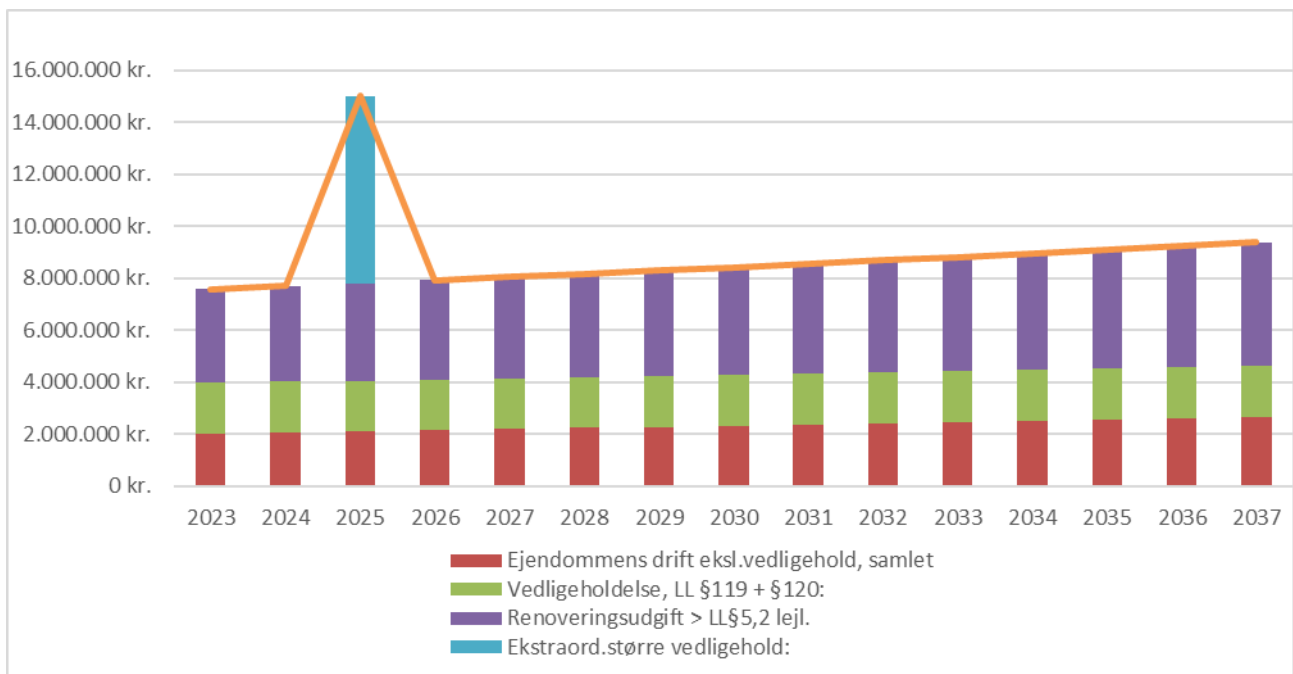


## KAPITEL 7 BILAG

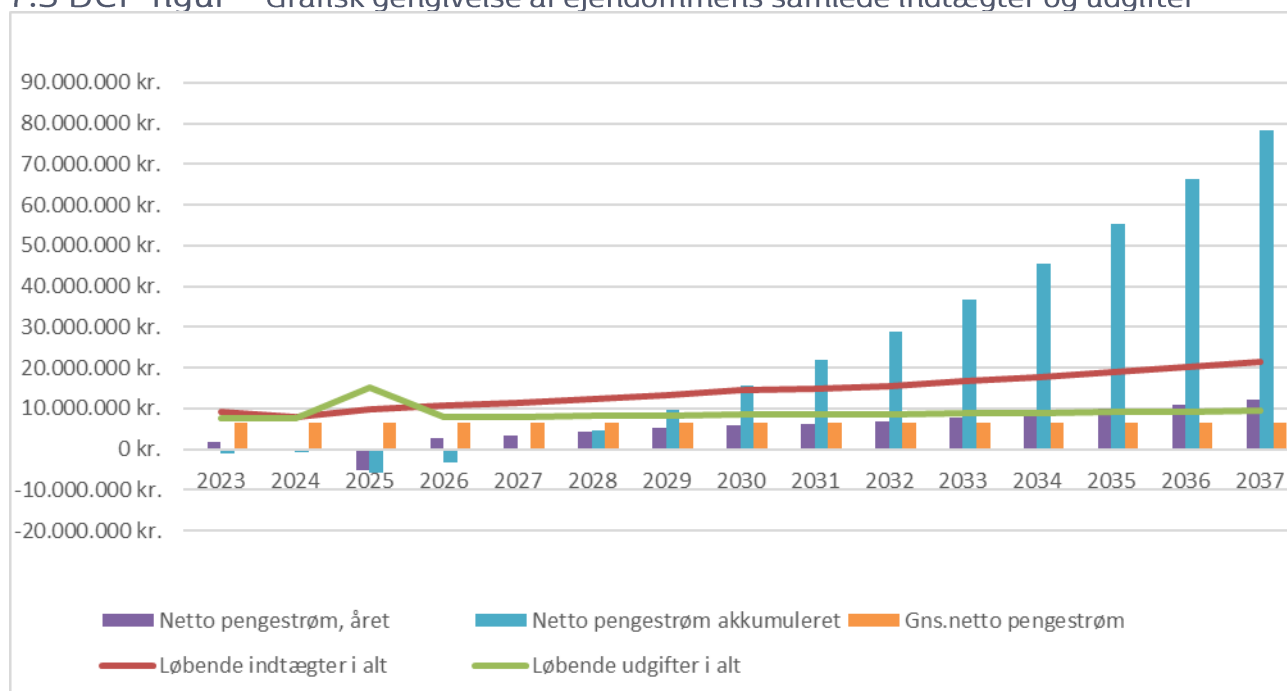
### 7.1 .DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraordinære indtægter)



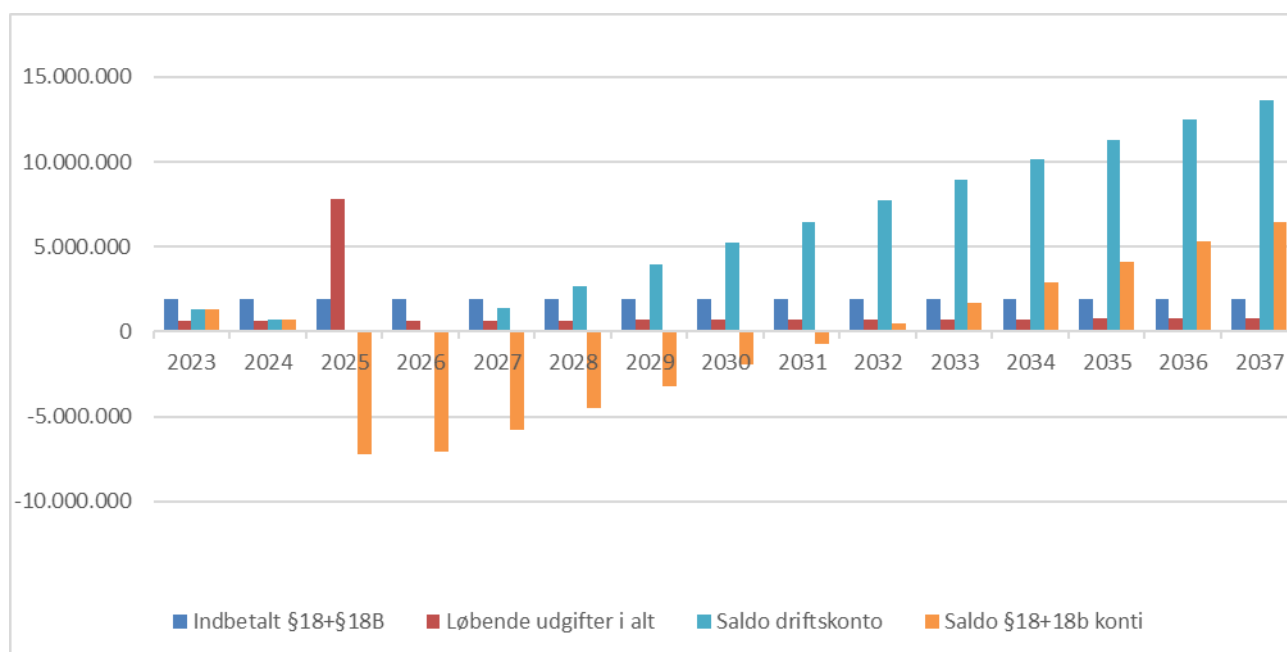
### 7.2 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter)



### 7.3 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens samlede indtægter og udgifter



### 7.4 DCF-figur - Grafisk gengivelse af ejendommens cash-flow på drifts/vedligeholdskonto (se rapportens pkt. 3.7)



# NOTAT VDR. NYE OFFENTLIGE VURDERINGER 2024

## SIDE 1 AF 2 – KOMMENTAR/REDEGØRELSE

I år 2024 bliver det nye offentlige vurderingssystem endeligt taget i brug. Vurderingerne udgør skattegrundlaget for år 2024, hvor nye skatteregler samtidig træder i kraft.

Det er imidlertid også besluttet at det nye vurderingssystem ikke omfatter erhvervsejendomme (og andelsboligforeningers ejendomme betragtes i denne sammenhæng som erhvervsejendomme) ikke er omfattet af det nye system, dog fastsættes grundværdien – den man fastsætter kommunal skat ud fra – på andelsforeningers ejendomme, ud fra det nye system.

Da formålet med de nye grundværdier således og i konteksten andelsboligforeninger er at fastsætte et grundlag for beskatning, opstår der let en misforståelse, i forhold til valuarrapporteringer.

Dvs. hvis man udskifter ordet **grundværdi**, til dét som det retteligt er, og i stedet kalder det noget i stil med:

### **-Teknisk grundlag for kommunal skat**

Er alt faktisk forklaret i dén ene sætning, og det hele giver pludselig mening. Hele pointen med den høje vurdering er at den skal passe ind i et nyt system, ud fra hvilket andelsboligforeningerne skal betale skat. Dvs. det er i virkeligheden skattebetalingen, der er interessant at snakke om.

Så for at præcisere:

**Den offentlige grundværdi** og **den offentlige ejendomsvurdering** er ikke den samme ting.

**Den offentlige vurdering** er den mulighed, som andelsboligforeninger har, for som vurderingsprincip. Der er fortsat (f.eks. erhvervsejendomme og andelsboligforeningers ejendomme) ikke kommet nogen løsning eller udmelding på, hvad andelsboligforeninger der ønsker at anvende den offentlige vurdering fremadrettet kan gøre. Så indtil der foreligger et andet svar, er det eneste mulige svar, at andelsforeninger der ønsker dette, må fortsat bruge den gamle, låste vurdering fra det gamle vurderingssystem, også selv om grundværdien nu er meget højere.

**Grundværdien** – som det er nu, er det strengt taget misvisende, og værdien af jeres jord er ikke mangedoblet, bare fordi myndighederne siger det. Det er en teknisk værdi til fastsættelse af jeres beskatning, og (grund)værdien har ingen betydning for jeres valuarrapport.

Undtagelsen til dette er at over tid og alt andet lige må det være sådan at over tid når ejendomsskatten stiger (og det er i virkeligheden det, hele øvelsen handler om) - og det vil den gøre gradvist over de næste 20 år, efterhånden som systemet rulles helt ud – så stiger ejendommens driftsudgifter og konsekvens af dette alt andet lige må det tale for at ejendommene falder lidt i værdi. Nu indgår der imidlertid en hel del mere end beskatning i det regnestykke som en valuarrapport er, og forbehold for at det er en ny situation vi kigger på, er det vores opfattelse, at der nok skal gå en 8-10 år, før det har en tydelig/synlig påvirkning af valuarrapporterne, og om 8-10 år ser verden nok anderledes ud end i dag, under alle omstændigheder.

Så her og nu er det vores opfattelse, at betydningen af de nye offentlige (grund)værdier højest har en meget lille betydning for valuarrapporterne.

# NOTAT VDR. NYE OFFENTLIGE VURDERINGER 2024

## SIDE 2 AF 2 – HVILKE MULIGHEDER HERFRA?

I princippet er der ingen forandring for andelsboligforeningerne i forhold til valg af vurderingsmetode.

Den 23. februar 2021 vedtog Folketinget et lovforslag om, at der ikke længere skal udarbejdes offentlige vurderinger af andelsboligforeningers ejendomme.

Foreninger, der i dag benytter den offentlige ejendomsvurdering i deres andelsværdiberegning, behøver ikke at foretage sig noget lige nu, da reglerne i andelsboligforeningsloven ikke er ændret. Den offentlige ejendomsvurdering fra 2012 kan altså stadig bruges i andelsværdiberegningen.

Dvs. Andelsforeningerne har i princippet 3 (4) muligheder som vurderingsprincip til valg af deres andelskrone, nemlig:

- 1) **Anskaffelsesprisen**, dvs. den pris som andelsforeningen betalte for ejendommen, ved foreningens stiftelse.
- 2) **Den offentlige ejendomsvurdering anno år 2012**. Altså uden sammenhæng med at den offentlige grundværdi i år 2024 efter alt at dømme vil være et meget højere tal. De 2 værdier hører hjemme i hvert sit vurderingssystem, og har som sådan ingen sammenhæng.
- 3) **Valuarvurderinger** – altså den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. lov om valuarvurderinger. En sådan rapport skal udføres af en Diplomvaluar, der:
  - a) *Har uddannelsen Diplom i Vurdering*
  - b) *Har mindst 2 års praktisk erfaring med vurdering af boligudlejningsejendomme*
  - c) *Er dækket af en ansvarsforsikring med en minimumsdækningssum på 5 mio. kr. pr. krav.*
  - d) *Har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme.*
 (Lov om Valuarvurderinger §3 stk.1)
- 4) **Indefrysning** – som er en undtagelse/et alternativ til valuarvurderinger. De andelsboligforeninger der har fastholdt valuarrapporten udarbejdet op til d.30/6 2020 som grundlag for deres andelskrone, kan fortsat gøre det, og har som sådan ikke brug for en ny valuarrapport. De bør dog rådspørge deres administrator og/eller revisor, om der bør udarbejdes et dagsværdi notat til brug for regnskabsopgørelsen - vi kan sagtens være behjælpelige med at udarbejde et sådant notat.