

Valuarvurdering

Andelsboligforeningen Vesterhegnet 1

4600 Køge



Udarbejdet, den 27. december 2023
af
Erik Jacobsen
Valuar, ejendomsmægler MDE

RESUME:

Kontant handelsværdi: Kr. 46.000.000, -

Inflation: 2,0%

Forrentningsprocent - DCF: 4,10%

Diskonteringsrente: 6,10%

Anvendt leje pr. kvm pr. år: kr. 1.325, -

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

Ejendommens værdi opgjort pr. kvm: Kr. 25.192, -

Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse: 90 kvm

Værdi af ledig lejlighed: kr. 2.603.463, -

Energimærke: C.

Budgetperiode: 10 år

INDHOLDSFORTEGNELSE:

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

Valuarvurdering

Andelsboligforeningen Vesterhegnet 1

4600 Køge

Matr.nr. 12 cb Åshøje by, Herfølge

Cvr. nr. 29462259

1. Indledning:

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

2. REKVIRENT & ADKOMSTHAVER:

Andelsboligforeningen Vesterhegnet 1
4600 Køge

3. ADMINISTRATOR:

Ejendommen er selvadministrerende.

4. REVISOR:

R.K. Revision
H.P. Hansensvej 19
4500 Nykøbing Sjælland

5. Formål og Vurderingsprincip:

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

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

6. VURDERINGSTEMA:

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

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

“Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ved salg fra andelsboligforening til en investor. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.”

Vurderingsmandens definition af kontant handelsværdi:

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

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

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

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

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.

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

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.

at ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.

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

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

Følgende særlige forudsætninger skal lægges til grund ved vurderingen:

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

7. FREMLAGTE BILAG:

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

Herudover skal der indhentes:

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

Modtagne bilag:

Årsrapport 2022

Driftsbudget 2023

Generalforsamlingsreferat af 20. marts 2023

Generalforsamlingsreferat af 11. april 2022

Generalforsamlingsreferat af 10. maj 2021

Generalforsamlingsreferat af 4. november 2019

Generalforsamlingsreferat af 4. september 2019

Generalforsamlingsreferat af 25. marts 2019 m/beretning

Bygningsgennemgang af 6. marts 2018

Vedtægter

Forsikringsoplysninger

Plantegninger

Ejendomsskat 2024

Indhentede bilag:

BBR-ejermeddelelse af d.d.

Tingbogsattest af d.d.

Jordforureningsattest

Lokalplan 4-09, 4-09.2 & 4-09.2.1.

Kommuneplan 2021-2023

Kommuneplan - Søsvinget Syd

Energimærker, senest 9. april 2020

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022, samt foreløbig grundværdi

Forbedringsoplysninger

Ejendomsdatarapport

Kilder:

Danmarks Statistik

Ejendomsforeningen Danmark

Ejendomstorvet.dk

Huslejenævn

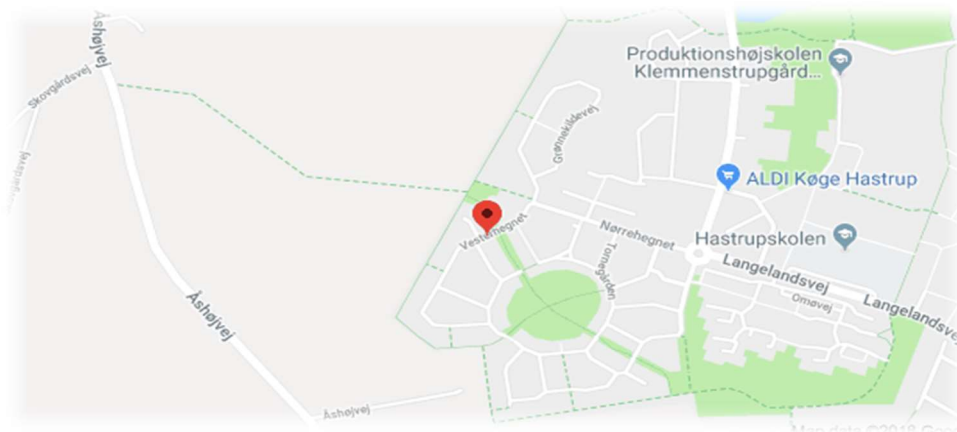
Realkreditrådets statistikker

Dingeo.dk

Dansk Ejendomsmæglerforening

8. BELIGGENHED:

Vestre Fælledvej 3-9, samt Vesterhegnet 1-5 & 28-50, 4600 Køge



9. BESKRIVELSE:

Fritliggende rækkehusbebyggelse fra 1994. Opført i 1 plan i røde sten med røde cementtagsten. Bebyggelsen er en del af et større byggeri med varierende rækkehuse og fritliggende parcelhuse. Omgivelserne er indbydende og velholdte med grønne friarealer. Ved den indvendige besigtigelse blev fremvist boligenheder som er repræsentative for bebyggelsen. Boligenheder fremstår med funktionelle indretninger. Til alle boligenheder er der have anlagt af beboeren med flisebelagt terrasse. Alle boligenheder har egen parkeringsplads og udhus. En del af boligenhederne har opført carport. Bebyggelsen er særdeles børnevenlig uden gennemkørende trafik. Der forefindes fælleshus.

Konklusion:

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



10. EJENDOMMENS INDHOLD:

Antal:	Størrelse i kvm:
3	64
4	76
6	96
6	108
Andel i fælleshus	106

11. AREALER:

Areal:	Størrelse i kvm:
Grundareal	8.707
heraf vej	2.058
Boligareal	1.720
Carportbygning	61
Andel i fælleshus	106

12. OFFENTLIG EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsnummer:	259-127297
pr. 1. oktober 2022	23.100.000,-
Foreløbig grundværdi	27.090.000,-

Der fastsættes ikke længere ejendomsværdier for andelsboliger, men alene grundværdier. Andelsboligforeninger og deres medlemmer bliver ikke beskattet ud fra bygningernes værdi. Dette skyldes, at andelshavere ikke ejer selve boligen, men kun har ret til at bruge den. Foreningen betaler kun grundskyld, som er en skat på grunden. Det vil tage endnu et par år, før andelsboligforeningerne får præcise oplysninger om, hvor meget de skal betale i skat af deres grundværdier. Andelsboligforeninger bliver betragtet som erhvervsjendomme og ifølge Vurderingsstyrelsen vil vurderingerne af ejendomme med andelsboliger – først begynde at blive sendt ud i begyndelsen af 2025. Dermed er de skudt et år i forhold til det, der tidligere var meldt ud. Selvom der ikke er foretaget nye vurderinger, skal andelsboligforeningerne stadig betale deres grundskyld. Betalingen baseres på den nuværende vurdering, hvor foreningen fortsat betaler en bestemt procentdel af grundværdien i skat. Der vil for andelsboligforeningerne være tale om en årlig gradvis reduktion af skatterabatten på grundskylden. Rabatten reduceres altså år for år, indtil foreningen betaler den fulde grundskyld i overensstemmelse med de nye regler. Som følge heraf stiger skatten, som andelsboligforeningen betaler, gradvist år for år, i takt med at rabatten reduceres. Når de nye ejendomsskatter træder i kraft, må skattebetalingen hvert år stige med op til 4,75 procent af den fuldt indfasede grundskyld.

13. BYRDER & HÆFTELSE:

20.08.1986	Lokalplan nr. 4-09.2
01.10.1987	Lokalplan nr. 4-09.2.1
20.05.1988	Dok. om hegn, hegnsmur m.v. samt gas m.m.
04.12.1992	Lokalplan nr. 4-09.2.1
04.03.1994	Dok. om grundejerforening m.v.
<u>hæftelser:</u>	
14.12.2019	Kr. 10.350.000,- Realkredit Danmark á 1,0928%

14. PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD:

Kategori og aktuelle anvendelse:

Udlejningsejendom, som anvendes til beboelse, opført i 1994 i Køge Kommune.

Varmeforhold:

Gasfyr.

Energiforhold:

Energimærker udarbejdes enkeltvis, senest 9. november 2020, mrk. C.

Jordforurening:

Der er ingen registreret jordforurening på ejendommen.

15. Reference og forudsætninger for legeberegning:

Ved nærværende beboelseslejemål vil der kunne anvendes en markedsleje som lejeindtægtsgrundlag, det vil sige den leje som en lejer og en udlejer aftaler, idet ejendommen er omfattet af "Beboelseslejligheder i ejendomme taget i brug efter den 31. december 1991. Som dokumentation for anvendt leje pr. kvm inden for de rammer, som accepteres af huslejenævnet i kommunen, angives følgende sammenlignende p.t. ubegrænsede lejeperiode lejemål i kommunen. Dog gøres opmærksom på, at nedennævnte lejeangivelser ikke kan garanteres godkendt af huslejenævnet, hvorfor der i nærværende beregning er skønnet en leje, som ligger væsentligt under de højeste af de fremlagte lejeangivelser.

Beliggenhed	Leje/kr./kvm	Lejeperiode:
Kærulven, Køge	1.485,-	Ubegrænset
Jernbanegade, Køge	1.533,-	Ubegrænset
Ravnsborgvej, Køge	1.560,-	Ubegrænset
Boholtevej	1.926,-	Ubegrænset

Beregning af driftsudgifter:

Administration er ansat efter normtal i kommunen. Dog er renholdelse normtal fraveget grundet ejendommens fremtræden og art. Varme, el, vand, antenne. Disse omkostninger opkræves sep. Og medtages ikke. Driftsudgifterne for ejendommen skønnes at ville udgøre ca.:

Art:	Udgift:
Ejendomsskat 2024	109.106, -
Afgifter, ansl.	2.000, -
Renovation, ansl.	26.725, -
Fællesanlæg,	20.709, -
Bygningsforsikring	27.328, -
Renholdelse	20.000, -
I alt	205.868, -
Ledig lejlighed 90/1.720	- 10.772,-
I alt netto	195.096, -
Administration	80.156, -
Vedligeholdelse	158.240, -

16. SÆRLIGE FORHOLD:

at ejendommen er fuldt forsikret, herunder bygningsbrandforsikring, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svampforsikring m.v. **at** ejendommen sælges med de til ejendommen naturligt hørende og til driften af ejendommen nødvendige installationer, samt at tinglyste byrder ikke giver anledning til bemærkninger.

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

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

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

17. PRISFASTSÆTTELSE:

- forudsætninger:

at ejendommen vurderes kontant, den 31. december 2023,

at væsentlige forbedringer er oplyst og medtaget i vurderingen,

at alle mulige lejeindtægter er medregnet, uanset disse oppebæres på vurderingstidspunktet,

at der som vurderingsprincip er taget udgangspunkt i den maksimalt opnåelige nettoleje og den forrentningsprocent, som en investor vil kræve ved køb af ejendommen, herunder når henses til ejendommens udviklingsmuligheder, vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, samt illusoriske risici for væsentlig tomgang,

at ejendommen ikke er omfattet af karenstid,

at andelsboligforeningen har erhvervet adkomst, den 7. marts 1994, herunder med anskaffelsessum i h.t. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra a, på kr. 16.426.992, -.

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboliglovens § 5, stk. 2., litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom til en investor. Salgsopstilling og provenuberegning indgår ikke som bilag til vurderingen. Ejendommens eventuelle indestående panthæftelser og eventuelle swaftaler er uden indflydelse på en kontant værdifastsættelse.

Stigende inflation, rentestigninger og den generelle usikkerhed har betydet, at efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme er faldet markant i løbet af 2023. Det ses blandt andet i transaktionsvolumen, der mellem 1. halvår 2022 og 1. halvår 2023 er faldet med hele 80%. Omsætningen af denne type ejendomme (andelsboligforeningsejendom til investor) er derfor meget beskeden. Uanset ovennævnte baggrund er det normkrav, at der skal fremlægges referenceejendomme i forbindelse med vurderingen. Disse beror dog på et meget uensartet udbud, med store variationer i såvel størrelse, kvm leje, pris pr. kvm og afkastprocent. Der er ikke nogen helt identisk ejendom til salg eller identisk ejendom handlet i det umiddelbare område, herunder når tillige henses til ubekendte vedligeholdelse- og/eller forbedringsarbejder på referenceejendommene. Der er ikke nogen helt identiske ejendomme til salg eller identiske ejendomme handlet i det umiddelbare område.

Adresse:	Afkast i %:	Kv.m leje:	Pris/pr. kv.m:	Til salg/Solgt:
Nørre Boulevard 127, Køge	4,36%	1.445, -	29.885, -	Til salg!

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

18. Kontant handelsværdi:

Kr. 46.000.000,-

skriver kroner fir ti seks millioner 0/100

Redegørelse for fastsættelsen af forrentningskravet:

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

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

Markedsvurdering:

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme er aftaget betragteligt i løbet af 2023, hvilket understreges af, at transaktionsvolumen er faldet med omkring 80% mellem 1. halvår 2022 og 1. halvår 2023. Faldet i transaktionsvolumen er drevet af de senere års inflation- og rentestigninger samt generelle usikkerheder. Dette har betydet, at afkastkravene blandt køberne er øget betragteligt samtidigt med, at sælgerne er langsomme til at tilpasse afkastkravene til den nye markedssituation. Mange investorer har mulighed for at holde på deres ejendom fremfor at acceptere et væsentligt prisfald. Afkastkrav forventes at være stabile. At afkastkravene forventes stabile, skyldes bl.a. udsigt til faldende renteniveauer omkring slutningen af 2024, der ganske naturligt vil forbedre forudsætninger for transaktionsmarkedet. Indgrebet rettet mod lejelovens § 19, stk. 2, har ikke haft væsentlige konsekvenser i form af mindre aktivitet og en reduktion af investorer, idet disse har en langsigtet investeringshorisont, og andre faktorer overtrumfer de negative effekter knyttet til indgrebet mod kortsigtede investeringer. Den ældre boligmasse med omkostningsbestemt leje er en attraktiv investeringsmulighed, idet der stort set ingen risiko er for tomgang eller faldende lejepriser i henhold til den omkostningsbestemte leje. Der er endnu ikke vedtaget nogen ny lovgivning, herunder ved valg mellem pristalsregulering, samt at valuarvurderingen fremover gælder i 42 måneder. Men hvis det forudsættes, at lovgivningen bliver genfremsat og vedtaget, så vil forudsætningerne udover bestemmelserne i Andelsboligloven også bevirke, at bestemmelserne i Årsregnskabsloven stadig skal overholdes. Dette betyder i henhold til Årsregnskabsloven, at der skal anvendes en dagsværdi på statusdagen i balancen. Herudover anvendes den gældende valuarvurdering til fastsættelse af andelskronen. Altså formentlig 2 forskellige handelsværdier på ejendommen, som nok skal skabe en del forvirring for eventuelle sælger og køber. Dagsværdivurdering skal ikke overholde vurderingsnormen for valuarvurderinger, og vil så være en "konklusionslignende" vurdering på baggrund af valuarvurderingen, herunder med en DCF-beregning. Som ovenfor anført vil dagsværdiansættelsen formentlig afvige fra den i 42 måneder gældende valuarvurdering. Så eventuelle handler i foreningen nok vil give lidt uro i form af køber og sælger, som har modsatrettet interesser i forhold til den anvendte andelskroneregning og ejendommens reelle dagsværdi. Får andelsboligforeningen løbende, årligt udarbejdet en valuarvurdering, anvendes denne typisk også som dagsværdiansættelse i foreningens årsregnskab. De øvrige, ovenfor nævnte, to opgavetyper har ophav i regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger fra Erhvervsstyrelsen, særligt affødt af muligheden for at fastholde valuarvurderinger og dermed for som forening ikke at få en valuarvurdering ajourført årligt. Dansk Ejendomsrådgiverforening har tidligere været i kontakt med Erhvervsstyrelsen for at afklare, i hvilken udstrækning, det er muligt at definere nærmere, hvad styrelsen anser som *væsentlige parametre*, eller hvordan man i øvrigt afgrænser rammerne for et *dagsværdinotat*. Styrelsen har ikke præciseret dette yderligere, og der er derfor ikke konkrete holdepunkter for, hvad et dagsværdinotat skal indeholde, eller hvornår et sådan kan udarbejdes. Det er derfor overladt til rekvirenten at definere kriterierne for opgaven, og til valuaren, hvordan opgaven løses – og herunder, om det er muligt at bekræfte at de væsentlige parametre ikke har ændret sig. Uagtet, at en sådan dagsværdiansættelse ikke er omfattet af kravene fra *branchenorm for valuarvurdering*, som det kendes fra valuarvurderinger iht. andelsboligforeningslovens § 5, så kan det for valuarer, der rekvireres til sådanne opgaver, fortsat være relevant at iagttage og efter eget skøn inddrage disse bestemmelser. Dette af hensyn til, at der fra rekvirenternes side kan være lagt til grund, at en valuar rekvireres til værdiansættelsen, netop grundet valuarers kompetencer på området. Ligeledes har en vurdering iht. *branchenormen* sit udgangspunkt i god skik for vurderinger af boligudlejningsejendomme, og det må lægges til grund, at god skik skal følges, uagtet der ikke eksisterer en nedskreven standard herfor.

Følsomhedsberegning ved ændringer i forrentningsprocenten:

	%	Kontantværdi:
	-0,75	55.715.642,-
	-0,50	52.027.296,-
	-0,25	48.817.957,-
Afkast:	4,10	46.000.000,-
	+0,25	43.505.946,-
	+0,50	41.282.985,-
	+0,75	39.289.195,-

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

Forsikringsforhold, copyright & fremsendelse:

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

Værløse, den 27. december 2023

Sign.: *Erik Jacobsen*

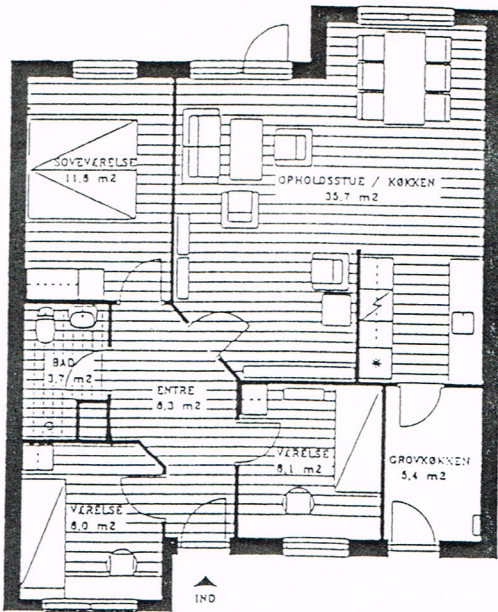
Valuar, ejendomsmægler MDE - sagsansvarlig

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Terminalår
	31.12.2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Forrentningskrav %	4,10										
Inflation %	2,00										
Diskonteringsrente %	6,10	0,94	0,89	0,84	0,79	0,74	0,70	0,66	0,62	0,59	0,55
Lejeindtægt beboelse	2.159.750	2.202.945	2.247.004	2.291.944	2.337.783	2.384.539	2.432.229	2.480.874	2.530.491	2.581.101	2.632.723
Nettolejeindtægt fælleshus	53.000	54.060	55.141	56.244	57.369	58.516	59.687	60.880	62.098	63.340	64.607
Bruttoleje	2.212.750	2.257.005	2.302.145	2.348.188	2.395.152	2.443.055	2.491.916	2.541.754	2.592.589	2.644.441	2.697.330
Driftsudgifter	-195.096	-198.998	-202.978	-207.037	-211.178	-215.402	-219.710	-224.104	-228.586	-233.158	-237.821
Administration	-80.156	-81.759	-83.394	-85.062	-86.763	-88.499	-90.269	-92.074	-93.916	-95.794	-97.710
Løbende vedligeholdelse	-158.240	-161.405	-164.633	-167.926	-171.284	-174.710	-178.204	-181.768	-185.403	-189.111	-192.894
Udgifter i alt	-433.492	-442.162	-451.005	-460.025	-469.226	-478.610	-488.182	-497.946	-507.905	-518.063	-528.424
Driftsresultat / cash flow	1.779.258	1.814.843	1.851.140	1.888.163	1.925.926	1.964.445	2.003.733	2.043.808	2.084.684	2.126.378	2.168.906
DCF-metode											
NV årlig cash flow	1.676.963	1.612.161	1.549.862	1.489.971	1.432.395	1.377.043	1.323.830	1.272.674	1.223.494	1.176.215	
NV cash flows	14.134.608										
NV terminalværdi	29.261.929										52.900.136
Markedsværdi DCF-metode	43.396.537										
Ledig lejlighed:	2.603.463										
Vurderingssum:	46.000.000										

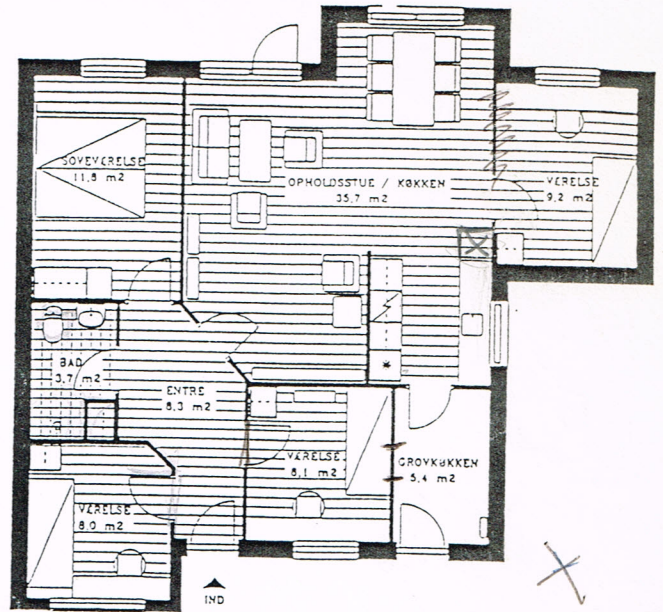
Det er i henhold til retspraksis og normkrav, at ejendommen skal vurderes under den forudsætning, at den indeholder én ledig beboelseslejlighed. Efter normerne tages udgangspunkt i, at den ledige lejlighed er en gennemsnitslejlighed.

ANDELSBOLIGFORENINGEN
"VESTERHEGNET I"

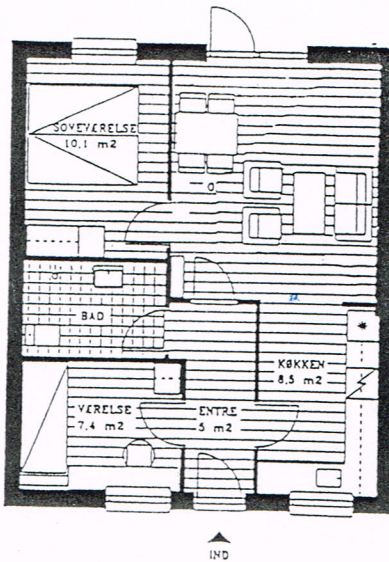
MOD VEJEN



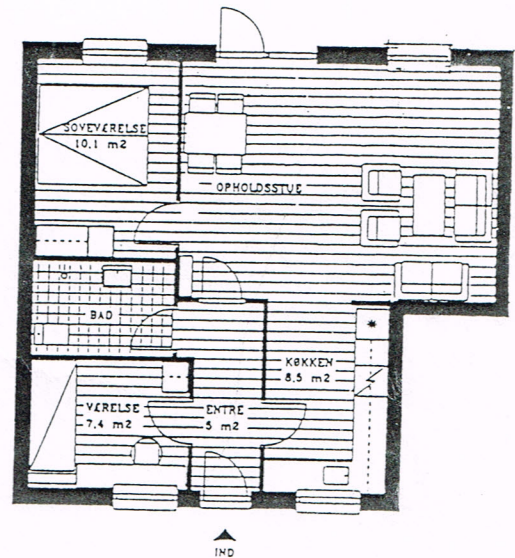
Boligtype B



MOD STIEREN
Boligtype A



Boligtype C



Boligtype D

Boligtype	Andelsindskud	Mdl. ydelse*
(a) 107 m ²	kr. 248.445	kr. 4.548
(b) 95,5 m ²	kr. 225.029	kr. 4.160
(c) 65,5 m ²	kr. 164.130	kr. 3.120
(d) 76 m ²	kr. 190.442	kr. 3.551

pr. 01-06-2000

*ekskl. vand, varme, el og renovation