

Valuarvurdering

Pile Alle 41-43, 2000 Frederiksberg – CVR 33244851

ERA Andelsvurderinger samarbejder med EDC Erhverv Hjord om udarbejdelse af valuarvurderinger. Nærværende valuarvurdering udarbejdet af John Munch og Martin Petersen, Valuarer og ejendomsmæglere MDE fra:



Ordrupvej 105, 2920 Charlottenlund – CVR 17630733

Dato: 16. juni 2020

VURDERING

”Andelsboligforeningen Viemosehus”



Viemosevej 64 A-D
2610 Rødovre

Foreningen:
CVRnr. 29064369
Ejendomsnr. 175-80376 (BBR)

Rekvirent:
Mikkel Olsen
mail mikkel_b_o@hotmail.com
Tlf. 26797608

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Indledning.....	4
2.	Rekvirent:	5
3.	Vurderingsmænd:	5
4.	Administrator:	5
5.	Vurderingsobjekt:	5
6.	Adkomstforhold:	5
7.	Vurderingsformål:.....	5
8.	Vurderingstema:	5
9.	Besigtigelse:	6
10.	Dokumenter:.....	6
11.	Indhentede oplysninger:	6
12.	Referencer	7
13.	Specifikationer:	7
13.1	Grundareal.....	7
13.2	BBR-oplysninger/Arealer	7
13.3	Offentlig ejendomsvurdering	9
13.4	Forsikringsforhold	9
13.5	Kommune og zonestatus	9
13.6	Byrder og servitutter	9
13.7	Forurening.....	9
13.8	Pantehæftelser	9
13.9	Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder	9
14.	Beliggenhed:	10
15.	Beskrivelse:.....	10
16.	Markedsforhold/investeringsejendomme - generelt.....	12
17.	Vurdering:.....	14
17.1	Vurderingsansættelse	15
17.2	Følsomhedsberegning ved varierende leje/afkast.....	15
18.	Forudsætninger:	15
19.	Habilitetserklæring:	17
20.	Ansvar	17
21.	Copyright.....	17
22.	Fremsendelse.....	17
	Datering og underskrifter	17
	Bilag 1 - Driftsbudget og rentabilitetsanalyse/DCF	18
	Bilag 2 - Anslået omkostningsbestemt lejebudget.....	19

Opsummering af vurdering for ”Andelsboligforeningen Viemosehus”

Beliggende:
Viemosevej 64 A-D
2610 Rødovre

Vurdering i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ABL) § 5, stk. 2, litra b.

Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom med en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor

Ejendommen, vurderet som udlejningsejendom, er vurderet til

Kontant kr. 32.510.000

svarende til kr. 25.085,- pr. etagekvadratmeter inkl. grund

Boliglejeniveau OMK: kr. 1.146

Boliglejeniveau renoveret: kr. 1.500

Stabiliseret afkastprocent: 3,8 %

1.års afkastprocent: 3,26%

1. Indledning

Lovgrundlag

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboligloven (ABL) § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom med en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor. Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

Ejendommen er vurderet inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

Nærværende vurdering omfatter ikke individuelle forbedringer, som andelshavere har udført, og som vil kunne udgøre en del af maksimalprisen iht. til ABL § 5, stk. 2. 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 lejers forbedringer.

Såfremt andelsboligforeningen, i stedet for at anvende nærværende vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, vælger at opgøre ejendommens værdi til den seneste ansatte ejendomsværdi iht. til ABL § 5, stk. 2, litra c, gøres i forbindelse med andelshavernes individuelle forbedringer opmærksom på, at der i den offentlige vurdering kan indgå individuelle forbedringer udført af andelshaverne. Dermed vil den offentlige vurdering umiddelbart kunne komme til at fremtræde højere end nærværende valuarvurdering. Såfremt individuelle forbedringer indgår i den offentlige ejendomsvurdering, og disse ikke fradrages den offentlige vurdering, vil der ved salg af foreningens andelsboliger kunne forekomme en overpris i strid med maksimalprisbestemmelsen i ABL § 5, stk. 1.

Pile Alle 41-43, 2000 Frederiksberg – CVR 33244851

2. Rekvirent:

Andelsboligforeningen Viemosehus
v/ Mikkel Olsen
Viemosevej 64C, st.th.
2610 Rødovre
mail mikkel_b_o@hotmail.com
mobil 26797608

3. Vurderingsmænd:

John Munch, Valuar og ejendomsmægler MDE
Martin Petersen, Valuar og ejendomsmægler MDE

EDC Erhverv Hjørt
Ordrupvej 105
2920 Charlottenlund
Telefon: 4595 0070
CVR 17630733

4. Administrator:

Selvadministrerende andelsboligforening
v/ Sonja Rahbek
Viemosevej 64C, 1.tv.
2610 Rødovre

5. Vurderingsobjekt:

Matr.nr. 13 AI og 13 C Islev by, Islev

I det følgende benævnt ejendommen.

6. Adkomstforhold:

Ejendommens ejer er ifølge tingbogen:
Andelsboligforeningen Viemosehus

7. Vurderingsformål:

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes til fastsættelse af ejendommens værdi som boligudlejningsejendom i forbindelse med beregning af andelskronens værdi.

8. Vurderingstema:

Kontantværdiansættelse af ejendommens værdi pr. 16. juni 2020 som boligudlejningsejendom, jf. § 5, stk. 2, litra B i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber", med én ledig gennemsnitlig lejlighed.
Denne vurderingsrapport er udarbejdet i overensstemmelse med de principper, som er fastsat af Dansk Ejendomsmæglerforening for vurdering af andelsboligforeningsejendomme. Det betyder bl.a., at ejendommen er vurderet som om den var en boligudlejningsejendom og aldrig har været andet.

Desuden er den vurderet efter samme principper, der anvendes når en sådan ejendom skal sælges til en investor / køber, hvilket betyder, at den vurderes inklusive visse forbedringer, herunder forbedringer foretaget af den enkelte andelshaver.

Det betyder, at andelsboligforeningen skal trække evt. værdier af disse forbedringer ud af kontantværdien inden den anvendes i foreningens regnskab.

Markedsværdi (handelsværdi) er den sum, som en ejendom vil blive handlet til på vurderingsdatoen mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængde-transaktion efter passende markedsføring, hvori parterne begge har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

I den omstående værdiansættelse på ejendommen, er der ikke taget hensyn til de enkelte andelshaveres forbedringer.

Det skal endelig bemærkes, at det faktum, at ejendommen er vurderet som udlejningsejendom og som om den aldrig har været andet, betyder at den kontantpris, som er anført i nærværende rapport kan være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked. Forudsætningen skyldes en fortolkning af andelsboligloven, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget.

9. Besigtigelse:

Ejendommen blev besigtiget udvendigt, i opgangene, kælder, fællesarealer og udenoms arealerne den 10. juni 2020. Derudover blev lejlighed 64C, st.th. besigtiget.

Til stede ved besigtigelsen var:

John Munch, valuar og ejendomsmægler MDE fra EDC Erhverv Hjort
Mikkel Olsen repræsentant for andelsforeningen.

Besigtigelsen har ikke haft karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene vurderingsmandens umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, der måtte være knyttet hertil.

10. Dokumenter:

Vi har modtaget kopi af følgende dokumenter:

- Ejendomsskattebilletter
- Forsikringsoplysninger
- Vurderingsoplysninger
- Energimærke
- Vedrørende andelsboligforeningen:
 - Årsrapport
 - Budget
 - Vedtægter
 - Referat fra generalforsamlinger

11. Indhentede oplysninger:

Vi har rekvireret følgende dokumenter til brug for vurderingen:

- Tingbogsattest
- BBR-meddelelse

12. Referencer

I forbindelse med prisfastsættelse af ejendommen, er det naturligvis vigtigt at kunne underbygge prisfastsættelse ved at kunne dokumentere værdien med baggrund i henvisninger fra andre solgte ejendomme.

Markedet for salg af investeringsejendomme har været stærkt begrænset i Rødovre kommune, idet ingen ejendomme er handlet siden 2018 på det 'frie marked'.

Nedenfor er et statistisk uddrag af seneste handler fra Ejendomstorvet.dk's database, dog med varierende husleje-indtægtsgrundlag, potentialer mv. Andelen af erhvervsareal kan variere, hvorfor priserne pr. kvm kan være enten højere eller lavere for boligdelen.

Adresse	By	Etageareal	Salgspris	Afkast 1. år	Salg
Hovedvejen 66	Glostrup	1.787	18.650.000	3,4	2017 04
Roskildevej 282A	Rødovre	2.122	32.405.000	5,1	2017 06
Roskildevej 303A	Rødovre	889	12.500.000	5,3	2018 04
Roskildevej 301A	Rødovre	372	6.150.000	4,4	2018 05
Fortvej 41	Rødovre	367	5.900.000	4,4	2018 12

En direkte sammenligning af ejendomme er altid vanskelig at finde, og vil altid betinge, at man kender de solgte ejendommers økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning bolig og erhverv, omkostningsbestemt legeberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejerreserve mv. Det er vores vurdering, at ovennævnte ejendomme – med vores kendskab til disse - ikke er direkte sammenlignelige med nærværende ejendom, og derfor ikke kan benyttes som direkte referenceejendomme.

13. Specifikationer:

13.1 Grundareal

Ifølge tingbogen andrager grundarealet 4.429 kvm.

13.2 BBR-oplysninger/Arealer

Ifølge BBR-meddelelse er ejendommens arealer følgende:

Bygning 1:

Opført / ombygget år	1992
Bebygget areal	162 kvm.
Boligareal	324 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Samlet bygningsareal	324 kvm.
Sekundære arealer, kælder	- kvm.
Sekundære arealer, tagetage	- kvm.
Anvendelse:	
4 boligenheder/lejligheder	å 81 kvm.
0 erhvervsenhed(er)	- kvm.

Pile Alle 41-43, 2000 Frederiksberg – CVR 33244851

Bygning 2:

Opført / ombygget år	1992
Bebygget areal	162 kvm.
Boligareal	324 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Samlet bygningsareal	324 kvm.
Sekundære arealer, kælder	- kvm.
Sekundære arealer, tagetage	- kvm.
Anvendelse:	
4 boligheder/lejligheder	å 81 kvm.
0 erhvervsenhed(er)	- kvm.

Bygning 3:

Opført / ombygget år	1992
Bebygget areal	162 kvm.
Boligareal	324 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Samlet bygningsareal	324 kvm.
Sekundære arealer, kælder	- kvm.
Sekundære arealer, tagetage	- kvm.
Anvendelse:	
4 boligheder/lejligheder	å 81 kvm.
0 erhvervsenhed(er)	- kvm.

Bygning 4:

Opført / ombygget år	1992
Bebygget areal	162 kvm.
Boligareal	324 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Samlet bygningsareal	324 kvm.
Sekundære arealer, kælder	90 kvm.
Sekundære arealer, tagetage	- kvm.
Anvendelse:	
4 boligheder/lejligheder	å 81 kvm.
0 erhvervsenhed(er)	- kvm.

13.3 Offentlig ejendomsvurdering

Den offentlige ejendomsværdi pr. 01.10.2019 andrager kr. 24.900.000, heraf grundværdi kr. 2.720.500.

13.4 Forsikringsforhold

Ejendommen er brand- og bygningsforsikret.

13.5 Kommune og zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone.

13.6 Byrder og servitutter

Vi har gennemgået tingbogen, og der er efter vor opfattelse ikke lyst så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

13.7 Forurening

Det forudsættes, at der på ejendommen ikke forefindes forurening.

13.8 Pantehæftelser

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste pantehæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi (handelsværdi).

13.9 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder

Ifølge oplysninger fra andelsboligforening er der på ejendommen indenfor den seneste periode udført følgende vedligeholdelses- og forbedringsarbejder:

- 1 (ud af i alt 4) naturgasfyr skiftet
- Nyt lysanlæg (LED) på grunden
- Alle facader gennemgået og repareret

De oplyste vedligeholdelses- og forbedringsarbejder er ikke udtømmende. Det er derfor ikke muligt at beregne en boliglejemålsforhøjelse, jf. § 5, stk. 1, som følge af alle forbedringsrelaterede arbejder på ejendommen gennem årene, hvorfor der i udkast til omkostningsbestemt lejemålsbudget (bilag 2) ansættes en samlet forbedringsforhøjelse af boliglejen, ansat på grundlag af normtal og erfaringstal.

Valuarvurdering

Pile Alle 41-43, 2000 Frederiksberg – CVR 33244851

14. Beliggenhed:

Ejendommen er beliggende tilbagetrukket og roligt på Viemosevej i Islev og med indkøbsmuligheder på Islev Torv. På Viemosevej kører bus 12.

Ikke langt til Herlev og Herlev S-tog station samt BIG shopping center med indkøb, biograf, cafeer og mm.



15. Beskrivelse:

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen, idet ejendommen er rekvirenten bekendt.



Pile Alle 41-43, 2000 Frederiksberg – CVR 33244851



Moderne ejendom (4 bygninger) der fremstår med pæne pudsede facade. Ejendommen opvarmes med naturgasfyr-/varme med et fyr i hver bygning.

Ejendommen har et hyggelig parklignende fælles havemiljø

Bebyggelsen er opført i 2 etager ekskl. tagetage og kælder. Adgang til ejendommen via opgang med ringeklokkeanlæg. Der er opsat postkasser i skurene/gårdrum.

Ejendommens vedligeholdelsesstandard er gennemsnitlig over middel – og fremstår velholdt.

16. Markedsforhold/investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme defineres typisk som et aktiv, der anskaffes for at generere et afkast til investor. Investor benytter ikke aktivet/ejendommen selv. Beboelsesejendomme falder i denne aktivklasse på linje med andre ejendomme, som en investor ikke selv benytter, f.eks. kontor- eller/og lagerejendomme anskaffet til udlejningsformål.

Pengestrømmen består af en lejeindtægt, hvoraf fragår driftsudgifter. Herefter fremkommer et overskud, der står procentuelt i forhold til den investerede kapital. Herudover vurderer investor hvilket værdistigningspotentiale og mulighed for kapitalgevinst investeringen indeholder i forhold til konjunkturudviklingen generelt samt evt. mulige ændringer i gældende lovgivning.

Boligudlejningsejendomme har i en ganske lang periode været anset som en af de sikreste investeringsklasser, henset til en generelt god udlejningssituation for beboelseslejligheder, herunder som et attraktivt instrument til inflations sikring.

Finanskrisen i 2008 er et for længst overstået kapitel på erhvervsejendoms markedet, såvel som på det almindelige boligmarked, hvor der specielt i de større byer faktisk opnås højere priser for villaer og ejerlejligheder end før finanskrisen.

Efterspørgslen efter investeringsejendomme har gennem de seneste år været meget stærk og vedvarende, hvilket vi forventer, vil vare ved de næste par år. Udbuddet af investeringsejendomme er faldet over de seneste år, hvilket har gjort at efterspørgslen føles stærkere end længe.

En af grundene til det stærke og vedvarende efterspørgselspres bunder naturligvis i den rigelige pengemængde, som er til stede blandt investorerne, både indenlandske såvel som udenlandske.

Udover de danske investorer som f.eks. pensionskasser, store ejendomsselskaber og nationale ejendomsfonde, er det danske ejendoms marked også præget af en utrolig stor interesse fra udenlandske investorer.

Omsætningen af danske ejendomme til udenlandske investorer er gennem de seneste år steget til et betragteligt beløb, også sammenlignet med salget til danske investorer.

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme, såvel ældre som nye, har gennem mange år været meget stor. Afkastet på alle typer af boligejendomme har rykket sig nedad gennem de seneste mange år. I takt med den stigende efterspørgsel efter boligejendomme, er nybyggeriet af boligejendomme også steget til et højere niveau. Specielt i de større byer er der igangsat mange nybyggerier af både boliger til familier og kollegieværelser til studerende.

Den institutionelle og internationale allokering af kapital til ejendomsinvestering i Danmark er derfor fortsat høj, og det kan ikke helt udelukkes, at 2019 bliver endnu et rekordår for transaktioner.

Potentielle sælgere af investeringsejendomme skal dog holde sig for øje, at træerne ikke vokser ind i himlen. Lader man sig af ivrige rådgivere forlede til at tro, at ejendomspriserne fortsætter deres kraftige stigning, og sætter man en urealistisk høj udbudspris, vil man sande, at investorerne nok er ivrige, men at de ikke køber for enhver pris. Inden for boligsegmentet, hvor nybyggeriet de seneste år har ligget højt, registreres der i flere betydende udviklingsområder i de største byer stagnerende og i et vist omfang faldende lejepriser, og det er i dag ikke nogen naturlov, at et nyt boligprojekt er 100% udlejet fra første dag.

Ejendomme er fortsat en god investering

Ejendomsbranchen forventer en periode med stagnerende/faldende værdier, både når det gælder ejendomsværdi, udlejningsprocent og markedsleje. En opbremsning på boligmarkedet hænger sandsynligvis sammen med, at udbuddet af nybyggede boliger fortsat stiger, men de mange kvadratmeter er endnu ikke alle blevet afsat. Alene siden 2010 er der kommet 121.000 nye boliger på markedet.

Ejendomsbranchen forventer et totalt afkast på 5,5 procent i 2019. Et faldende afkast vil i branchens optik gøre sig gældende de næste par år frem. I 2020 forventes det totale afkast at falde til 5,1 procent, og i 2021 forventes det at falde yderligere til 5,0 procent.

Men som i alle andre investeringssituationer skal man naturligvis undersøge mest muligt om den pågældende investering, inden man foretager den.

Der er ingen tvivl om, at det meget lave danske renteniveau er med til at holde både investeringslysten og efterspørgslen oppe efter alle typer af fast ejendom. Set fra udenlandske investorers vinkel, betyder det også meget, at Danmark betragtes som et meget sikkert og stabilt land at investere i.

Det er vores opfattelse, at ejendomsmarkedet vil være investeringsmæssigt sikkert de næste par år. Der er dog i markedet en opfattelse af, at der måske kan komme mindre opbremsning inden for en kortere årrække, hvilket vil betyde stagnerende priser.

17. Vurdering:

Når prisen fastsættes sker det dels ud fra, at ejendommen skal give et markedsmæssigt afkast for den aktuelle type, stand, udviklingsmuligheder osv. Der kan ikke opstilles generelle retningslinjer for hvor højt dette afkast skal være, men i øjeblikket sælges ejendomme i det Københavnske marked i spændet ca. 1,75-5,5 % baseret på 1. års afkast.

Har ejendommen ikke yderligere potentiale for lejestigninger, og er der f.eks. tale om en nybygget, udlejet ejerlejlighedsejendom, hvor kvadratmeterprisen ligger nær salgsværdien som enkeltstående uudlejede ejerlejligheder, vil investorernes afkastkrav i øjeblikket ligge i niveauet 3 -5 % baseret på 1. års afkast, som i dette tilfælde svarer til afkastet i DCF-modellen i bilag 1.

Er der derimod tale om en ældre ejendom med stort moderniseringspotentiale, god vedligeholdelsesstand, på en god beliggenhed og med lav husleje, vil afkastkravet basere sig på, hvad en investor ser af muligheder i ejendommen. Investor vil kræve et afkast i niveauet 3 - 5%.

Da denne ejendom har en eftertragtet beliggenhed og ejendommen er i almindelig god stand, så ligger afkastnings-procenten som anført her i niveauet 3,8 % ud fra investors 15-årige rentabilitetsanalyse/DCF – se bilag 1.

Endvidere skal bemærkes, at den beregnede boligleje således ikke indeholder en leje værdi af individuelle forbedringer, hvilken lejeværdi ville indgå i ejendommens værdiansættelse, såfremt ejendommen afhændes som udlejningsejendom til beboelse.

De i omstående bilag – OMK-/driftsbudget og rentabilitetsanalyse - angivne driftsudgifter kan indeholde anslåede poster til eksempelvis vand, vaskeri, vicevært, vedligeholdelse, administration, forsikring mm., idet en købers/investors fremtidige budgettering kan/vil variere fra andelsforeningens nuværende budget.

Vurderingen er udarbejdet på baggrund af et skønnet lejeindtægtsgrundlag/lejebudget/ driftsbudget inkl. skønnede forbedringsforhøjelser. Der foreligger ikke udtømmende oplysninger fra andelsboligforeningen om evt. forbedringsforhøjelser, hvorfor der i nærværende vurdering er medtaget skønnede forbedringsforhøjelser, herunder baseret på normtal og erfaringstal.

Vi har i bilag 1 og 2 (DCF-model og OMK-budget) benyttet og indregnet følgende forudsætninger:

OMK leje	kr. 1.146 pr.kvm.
Markedsleje erhverv	kr. - pr.kvm.
Fri lejefastsættelse efter 5.2	kr. 1.500 pr.kvm.
Forbedringsudgift	kr. 4.538 pr.kvm.
§ 18 og 18B vedligeholdelse	kr. 161 pr.kvm

17.1 Vurderingsansættelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, foretagne rentabilitetsberegninger, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

KONTANT MARKEDSVÆRDI

kr. 32.510.000,-

svarende til kr. 25.085,- pr. etagekvadratmeter inkl. grund

Værdiansættelsen er herudover baseret på vort kendskab til aktuelle udbud samt gennemførte salg af lignende ejendomme. Herudover er vor vurdering baseret på godkendte huslejeniveauer fra lokalt huslejenævn. Ejendommens værdi er fastsat ud fra de nugældende markedsvilkår samt kurs- og renteniveau.

Det skal bemærkes, at individuelle forbedringsarbejder i de enkelte lejligheder ikke indgår i vurderingen, ligesom værdiansættelsen ikke afspejler en udbudspris af ejendommen i forbindelse med en evt. likvidation af andelsboligforeningen. Der er således ikke indregnet værdien af altaner, idet disse er individuelle forbedringer.

17.2 Følsomhedsberegning ved varierende leje/afkast

Formålet med at vise følsomheden ved ændringer i lejeindtægten/forrentningskravet er, at vise hvor ”robust” værdiansættelsen er over for ændringer i de væsentligste parametre ved værdiansættelsen. Dette kan foreningen bl.a. bruge til, at vurdere om den vil anvende den fulde beregnede ejendomsværdi ved fastlæggelsen af andelskronen.

Følsomhed	Leje					
	-2%	-1%	0%	1%	2%	
-0,75	40.996.721	41.619.169	42.241.617	42.864.066	43.486.514	
-0,50	37.276.962	37.842.934	38.408.906	38.974.877	39.540.849	
-0,25	34.176.063	34.694.954	35.213.845	35.732.736	36.251.628	
1. års afkast	3,26	31.551.444	32.030.485	32.509.527	32.988.569	33.467.611
	0,25	29.301.199	29.746.076	30.190.952	30.635.829	31.080.705
	0,50	27.350.561	27.765.821	28.181.081	28.596.342	29.011.602
	0,75	25.643.428	26.032.769	26.422.110	26.811.451	27.200.792
S.E.&O.						

18. Forudsætninger:

Det er i nærværende vurdering forudsat:

- at rekvirenten ved levering af bilagsmateriale derved har opfyldt sin oplysningspligt, i henhold til sædvane overfor vurderingsmanden,
- at ejendommen er lovlig opført, indrettet og benyttet, at ejers dispositioner vedrørende ejendommen ikke er begrænset af privatretlige bestemmelser, såsom forkøbsret, lejeaftaler og lign., udover, hvad der er oplyst i vurderingstemaet,

- at ejendommens installationer er lovlige og funktionsdygtige, med respekt af slid og ælde, at en byggeteknisk gennemgang af ejendommen ikke giver anledning til væsentlige bemærkninger,
- at ejendommen kan bygningskaskoforsikres, herunder mod angreb af svamp og insekter, uden væsentlige forbehold eller at en forsikring vil kunne forsætte på uændrede vilkår, og/eller at en ny ejer vil kunne tegne ny ligelydende forsikring til normal præmie,
- at ejendommens fundamenter er bæredygtige, at der ikke hos offentlige myndigheder, koncessionerede selskaber eller i grundejerforening er pålagt udgift til vej, vand, kloak, varme, m.m., idet det bemærkes at kommunalt ejendomsoplysnings-skema ikke er rekvireret, men at området er vurderingsmanden meget bekendt,
- at ejendommens servitutter, brugsrettigheder og/eller andre byrder ikke på nogen måde begrænser ejendommens værdi i forbindelse med den fremtidige anvendelse,
- at de anførte driftsudgifter for så vidt angår vedligeholdelse og renholdelse m.m. er anslåede og at ejendommens udgifter til vand/aflledning betales af de enkelte lejere efter forbrug,
- at ejendommen ikke er forurennet, at der ikke verserer sager og/eller påbud vedrørende ejendommen, udover det eventuelt under gennemgangen oplyste, at ejendommens værdi er fastsat ud fra de nugældende markedsvilkår samt kurs- og renteniveau.

Omkostningsbestemthusleje

- Som det fremgår af lovteksten, skal ejendommen vurderes som en udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at der er en andelsboligejendom.
- 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. Rødovre Kommune er en reguleret kommune, hvorfor lejen som udgangspunkt ved lejeaftalens indgåelse kan fastsættes til en beregnet leje, jf. boligreguleringslovens § 5 stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5 stk. 2. Der er ikke tilstrækkelige oplysninger til at vurdere, om nogen lejemål vil kunne udlejes efter det lejedes værdi, hvorfor lejeindtægterne skønsmæssigt er fastsat som en beregnet leje.
- En beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter, jf. Boligreguleringsloven § 8 samt afkast, jf. § 9 med tillæg til hensættelser til vedligeholdelse efter § 18 og § 18b.
- Det er forudsat at ejendommen overtages i overensstemmelse med den i vurderingsrapporten anførte skønsmæssige omkostningsbestemte leje og erhvervsleje, jf. punkt 17.

Ledig lejlighed

- I henhold til Dansk Ejendomsmæglerforeningens vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningen som boligudlejningsejendom, skal valuaren vurdere om ejendommens markedsmæssige værdi får en merværdi, såfremt der er en ledig lejlighed.
- Ledig lejlighed er medregnet i foranstående rentabilitetsanalyse.

Såfremt nærværende vurdering anvendes i forbindelse med salg af andelsboliger, må vurderingen i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ikke være mere end 18 måneder gammel.

19. Habilitetserklæring:

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag udover denne vurderingsforretning.

20. Ansvar

Valuaren/ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

Undertegnede valuarer erklærer, at vi 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.

21. Copyright

Nærværende rapport må kun anvendes til det formål den er bestemt til, dvs. at fastlægge, hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har til anvendelse i foreningens regnskab, jf. Andelsboliglovens § 5, stk. 2.

Den må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke udleveres til andre end medlemmer af andelsboligforeningen, foreningens administrator og revisor samt potentielle købere af andele i foreningen.

22. Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt pr. e-mail til rekvirenten.

Datering og underskrifter

Charlottenlund, den 16. juni 2020

Som vurderingsmænd:

EDC Erhverv Hjort



John Munch
Valuar og Ejendomsmægler MDE



Martin Petersen
Valuar og Ejendomsmægler MDE

Pile Alle 41-43, 2000 Frederiksberg – CVR 33244851

Bilag 1 - Driftsbudget og rentabilitetsanalyse/DCF

Ar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	Terminalår
Viemosevej 64 A-D																
2610 Redovre																
Forretningskrav %	3,80															
Initial %	1,00															
Diskonteringsfaktor: 1/(E ^t /100) ^{Ar}	0,95	0,91	0,87	0,83	0,79	0,75	0,72	0,69	0,66	0,63	0,60	0,57	0,54	0,52	0,49	
Diskonteringsfaktor: 1/(E ^t /100) ^{Ar}																
Regulering erhverv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fremtidige deposita %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Måneders deposita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Administration %	0,00															
Omlægningsbestemt leje	1.485.841	1.500.700	1.515.707	1.530.864	1.546.173	1.561.634	1.577.251	1.593.023	1.608.953	1.625.043	1.641.283	1.657.706	1.674.283	1.691.026	1.707.936	1.725.016
Ledigt lejemål	121.500	122.715	123.942	125.182	126.433	127.698	128.975	130.264	131.567	132.884	134.212	135.554	136.909	138.278	139.661	139.661
Konverteret ledigt lejemål	-85.794	-85.794	-85.794	-85.794	-85.794	-85.794	-85.794	-85.794	-85.794	-85.794	-85.794	-85.794	-85.794	-85.794	-85.794	-85.794
Konverterede lejemål iht §5.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reduktion for konverterede lejemål iht §5.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhverv	57.600	58.176	58.758	59.345	59.939	60.538	61.144	61.755	62.373	62.996	63.626	64.262	64.905	65.554	66.210	66.872
P-pladser	16.000	16.160	16.322	16.485	16.650	16.816	16.984	17.154	17.326	17.499	17.674	17.851	18.029	18.209	18.392	18.576
Beboerokale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forrentning deposita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje	1.569.441	1.602.742	1.637.736	1.674.070	1.711.736	1.750.736	1.791.000	1.832.559	1.875.400	1.919.523	1.964.926	2.011.606	2.059.559	2.108.784	2.159.291	2.211.080
Ejendomsstat	-83.791	-84.629	-85.476	-86.330	-87.194	-88.066	-88.946	-89.836	-90.734	-91.641	-92.558	-93.483	-94.418	-95.362	-96.316	-97.279
Renovationsrottebekæmpelse	-44.500	-44.945	-45.394	-45.848	-46.307	-46.770	-47.238	-47.710	-48.187	-48.669	-49.156	-49.647	-50.144	-50.635	-51.129	-51.623
Vand/ventilledning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fælles el	-35.000	-35.350	-35.704	-36.061	-36.421	-36.785	-37.153	-37.525	-37.900	-38.279	-38.662	-39.048	-39.439	-39.833	-40.232	-40.634
Forsikring	-21.200	-21.412	-21.626	-21.842	-22.061	-22.281	-22.504	-22.729	-22.957	-23.186	-23.418	-23.652	-23.889	-24.128	-24.369	-24.613
Administration	-62.000	-62.620	-63.246	-63.879	-64.517	-65.163	-65.814	-66.472	-67.137	-67.808	-68.487	-69.171	-69.865	-70.562	-71.269	-71.980
Vedligehold/finanssættelser i GI	-208.656	-210.743	-212.850	-214.978	-217.128	-219.300	-221.493	-223.707	-225.945	-228.204	-230.487	-232.791	-235.119	-237.470	-239.845	-242.243
Ejendomservice	-46.000	-46.460	-46.925	-47.394	-47.868	-48.346	-48.830	-49.318	-49.811	-50.310	-50.813	-51.321	-51.834	-52.352	-52.876	-53.405
Gårdtag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Islandsættelse iht. §5.2	-371.254	-371.254	-371.254	-371.254	-371.254	-371.254	-371.254	-371.254	-371.254	-371.254	-371.254	-371.254	-371.254	-371.254	-371.254	-371.254
Udgifter i alt	-501.147	-477.413	-453.753	-430.183	-406.703	-383.313	-360.013	-336.803	-313.673	-290.723	-267.953	-245.363	-222.953	-200.723	-178.673	-156.803
Driftsresultat / cash flow	1.068.294	725.329	413.563	474.245	890.037	927.766	965.165	1.005.238	1.044.995	1.085.447	1.126.603	1.168.474	1.211.070	1.254.401	1.298.477	1.738.209
DCF-metode																
NV årlig cash flow	1.009.823	660.409	359.316	393.150	704.047	700.280	695.861	690.842	685.272	679.197	672.862	665.708	658.374	650.896	642.710	
NV cash flows	9.868.347															
NV terminalværdi	22.641.180															
Markedsværdi DCF-metode	32.509.527															
S.E.&O.																

Pile Alle 41-43, 2000 Frederiksberg – CVR 33244851

Bilag 2 - Anslået omkostningsbestemt legebudget

Anslået omkostningsbestemt legebudget for A/B Viemosehus		
Kapitalafkast		
Anslået afkast af vurdering	kr. 6.500.000,00	kr. 910.000,00
+1/3 af hensættelse til fornyelser(indeksreguleret)		kr. 19.440,00
		kr. 929.440,00
Udgifter		
Ejendomsskatter		kr. 83.791,40
Revovation		kr. 44.500,00
Forsikring		kr. 35.000,00
Ejendomsservice		kr. 46.000,00
Varmeregnskab		kr. -
Gårdlaug		kr. -
Vand		kr. -
El		kr. 21.200,00
		kr. -
		kr. 230.491,40
Kapitalafkast + udgifter		kr. 1.159.931,40
Boligprocent	100,000% X kr. 1.159.931	kr. 1.159.931,40
Forbedringer		
Samlet anslået forbedringsforhøjelse af boliglejen med baggrund i udførte forbedringsarbejder på ejendommen i de seneste år		kr. 55.254
Administration		
16 boligenheder incl. moms		kr. 62.000,00
Vedligeholdelse		
Hensættelser i.h.t. BRL incl. 2/3 af hensættelser til fornyelse		kr. 208.656,00
Samlet anslået omkostningsbestemt boligleje		kr. 1.485.841,40
Svarende til pr. kvm.		kr. 1.146,48
S.E.&O.		