



Vurdering

Rugvangen 3A-11A, 3400 Hillerød

Matrikelnummer

6 AC Ullerød By, Ullerød

Sagsnr.

34202553

Ejer

Andelsboligforeningen Gribskov I

Vurderet pris

Kr. 42.000.000

Indhold

1	Sammenfatning	2
2	Basis for vurdering.....	3
3	Specifikationer	4
4	Indtægter og udgifter	13
5	Besigtigelse	15
6	Markedsforhold.....	18
7	Besvarelse.....	25
8	Generelt.....	26
9	Datering og underskrift	28
10	Rentabilitetsberegning.....	29
11	Følsomhedsanalyse	30
12	Fotos	31
13	Standardbetingelser for vurdering	33

1 Sammenfatning

	Nøgletal
AB forening	Gribskov I, Rugvangen 3A-11A, 3400 Hillerød
Vurderingsdato	22-12-2021
Budgetperiode (år)	2021
Moderniseringsfrekvens	30 år
Moderniseringsomkostning kr./kvm (gennemsnit)	-
Vedligeholdelseshensættelse kr./kvm i budgetperioden	kr. 70
OMK-leje (kvm./pa)	kr. 0
Lejeniveau (DLV) pr. kvm/pa (gennemsnit)	kr. 0
Markedsleje pr. kvm/pa:	kr. 1.100
Det anvendte forrentningskrav	3,57 %
Ejendommens værdi	kr. 42.000.000
Ejendommens værdi kr./kvm.	kr. 22.059

2 Basis for vurdering

2.1 Rekvirent

Andelsboligforeningen Gribskov I
Rugvangen 3A
3400 Hillerød
abgribskov1@gmail.com
CVR-nr.: 32631592
Att.: Kim Juul

2.2 Vurderingsansvarlige

Stephen Berthelsen

Partner, erhvervschef, ejd.mægler og Valuar, MRICS Registered Valuer, MDE
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Nordsjælland
Søndre Jernbanegade 18D, 3400 Hillerød
CVR: 30910796
Telefon: 48269910
Mobil: 21732803
E-mail: stbe@edc.dk

Jacob Lunding

Partner, salgs- og udlejningschef, MRICS
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Nordsjælland
Søndre Jernbanegade 18D, 3400 Hillerød
CVR: 30910796
Telefon: 48363663
Mobil: 20207565
E-mail: jal@edc.dk

2.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Rugvangen 3A-11A, 3400 Hillerød i Hillerød Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Ejerlejl.nr.	Zone
6 AC	Ullerød By, Ullerød	0	Byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

2.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: Andelsboligforeningen Gribskov I

2.5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering kan af rekvirenten anvendes til fastsættelse af andelskronens værdi samt anvendes af revisor til fastsættelse af dagsværdi i årsregnskabet.

2.6 Vurderingsmetode

Ifølge reglerne skal valuaren anvende en DCF model ved beregning af værdien for boligudlejningsejendomme med resterende moderniseringspotentiale. Denne beregningsmodel tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden).

Eftersom nærværende ejendom er opført efter 1991, og derfor er omfattet af fri husleje fastsættelse, anvendes DCF modellen ikke til denne vurdering da andelsforeningens cash flow vurderes at være stabilt.

Der er inkluderet en følsomhedsanalyse i bilagene.

2.7 Vurderingstema

Fastsættelse, i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, af ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor - ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 22-12-2021 gældende markeds- og konjunkturf forhold.

Markedsværdi (handelsværdi) er den sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidig uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

2.8 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Vedtægter for andelsboligforeningen
- Årsrapport for år 2020
- Budget for år 2021
- Referat af generalforsamlinger
- Ejendomsskattebillet for år 2021

Herudover har vi modtaget følgende mundtlige oplysninger om ejendommen af formand Kim Juul:

- Udvendige døre og vinduer er udskiftet til nye for 4 år siden
- Varmtvandsbeholdere er udskiftet til nye i alle boliger for ca. 2 år siden
- Udvidelse af affaldssorteringsanlægget er etableret i 2021

2.9 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest, dateret 16.11.2021
- BBR-meddelelse, dateret 16.11.2021
- Forureningsattest fra Region Hovedstaden, dateret 16.11.2021
- Offentlige ejendomsoplysninger fra ois.dk, dateret 16.11.2021
- Kommuneplansramme 2017
- Lokalplan nr. 210 for område ved Sophienborg

3 Specifikationer

3.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en andelsboligforening, opført i 1993 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen anvendes til beboelse.

3.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
6 AC	Ullerød By, Ullerød	Byzone	12.769 m ²	0 m ²
			12.769 m²	0 m²

Kilde: ois.dk

3.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 12-11-2021 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer

Antal bygninger	22
Samlet bebygget areal	1.896 m ²
Samlet bygningsareal	1.654 m ²
Samlet boligareal	1.904 m ²
Samlet erhvervsareal	0 m ²
Samlet kælderareal	0 m ²

3.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Rugvangen 3A, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	301 m ²
Bygningsareal	301 m ²
Boligareal	432 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	147 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 2 - Rugvangen 5A, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	301 m ²
Bygningsareal	301 m ²
Boligareal	432 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	147 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 3 - Rugvangen 7A, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	234 m ²
Bygningsareal	234 m ²
Boligareal	222 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 4 - Rugvangen 9A, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	366 m ²
Bygningsareal	366 m ²
Boligareal	366 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 5 - Rugvangen 11A, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	452 m ²
Bygningsareal	452 m ²
Boligareal	452 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 6 - Rugvangen 3A, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	10 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Carport
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 7 - Rugvangen 7A, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1998
Ombygningsår	0
Bebygget areal	40 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Carport
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 8 - Rugvangen 3D, 3400 Hillerød

Opførelsesår	2009
Ombygningsår	0
Bebygget areal	18 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 9 - Rugvangen 7C, 3400 Hillerød

Opførelsesår	2011
Ombygningsår	0
Bebygget areal	6 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 10 - Rugvangen 9A, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	8 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 11 - Rugvangen 9D, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	8 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 12 - Rugvangen 9A, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	8 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 13 - Rugvangen 11D, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	8 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 14 - Rugvangen 11E, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	8 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 15 - Rugvangen 5A, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	20 m ²

Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Carport
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 16 - Rugvangen 5D, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	20 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Carport
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 17 - Rugvangen 9A, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	10 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Carport
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 18 - Rugvangen 9B, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	20 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²

Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Carport
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 19 - Rugvangen 9D, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	10 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Carport
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 20 - Rugvangen 11B, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	20 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Carport
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 21 - Rugvangen 11D, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	20 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Carport
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 22 - Rugvangen 3A, 3400 Hillerød

Opførelsesår	1990
Ombygningsår	0
Bebygget areal	8 m ²
Bygningsareal	0 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

3.5 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Rugvangen 3A, 3400 Hillerød	01-10-2021	kr. 31.000.000	kr. 11.443.200
		kr. 31.000.000	kr. 11.443.200

3.6 Grundskyld

Grundskyld for 2021 andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Rugvangen 3A, 3400 Hillerød	kr. 228.267
	kr. 228.267

3.7 Forsikringsforhold

Det forudsættes, at ejendommen kan forsikres mod bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse samt svamp- og insektangreb.

3.8 Byggesager

Vi forudsætter, at der ikke findes byggesager, som har en effekt på værdien af ejendommen.

3.9 Energiforhold

Ejendommen er klassificeret med energimærke D.

3.10 Planforhold

Der er udarbejdet kommuneplan 2017.

Vi forudsætter at kommuneplanens bestemmelser ikke giver anledning til bemærkninger.

Der er udarbejdet lokalplan 210.

Vi forudsætter at lokalplanens bestemmelser giver ikke anledning til bemærkninger.

3.11 Byrder og servitutter

Vi har indhentet tingbogsattest samt de individuelle akter.

Vi forudsætter, at der ikke er lyst så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

Herudover er der, efter vores opfattelse, ikke lyst så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

3.12 Byfornyelse

Ifølge det oplyste er ejendommen ikke byfornyet.

3.13 Hjemfaldspligt

Ejendommen er ikke omfattet af hjemfaldspligt.

3.14 Forurening

Iht. vedlagte attest fra Region Hovedstaden foreligger der på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen.

3.15 Panthæftelser

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste panthæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi.

4 Indtægter og udgifter

I efterfølgende beregningsmodeller er lejen fastsat på baggrund af gældende love og regler, det vil sige lejen er fastsat ud fra gældende markedisleje.

4.1 Depositum og forudbetalt leje

Det er forudsat, at, depositum samt forudbetalt leje udgør i alt 5-6 måneders leje.

4.2 Boliglejeindtægter

Lejeindtægterne for en boligudlejningsejendom er i første omgang afhængig af om ejendommen er beliggende i en reguleret eller ureguleret kommune, ejendommens status samt ejendommens generelle stand samt indvendige stand i de individuelle lejligheder.

Det forudsættes, at de lejeretlige forbedringer som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, vil være lejbærende for en investor efter bestemmelserne i lejelovgivningen.

Markedsleje/Fri leje

Der er tilfælde hvor det er lovligt at opkræve en almindelig markedsleje/fri leje fra lejere (jf. gældende regler). Det gælder blandt andet nyopførte enheder (ibrugtagning efter 31-12-1991), taglejligheder (indrettet som bolig efter 01-09-2002). Der er formkrav til lejekontrakten.

For denne ejendom gælder reglerne om markedsleje.

Indtægter	Kr./kvm	
Markedsleje estimeret	kr. 1.100	kr. 2.094.400
Depositum, løbende	1,0 %	kr. 20.944
		kr. 2.115.344

4.3 Erhvervsleje vilkår

Ejendommen er ikke udlejet til nogen form for erhverv.

4.4 Omkostningsbestemt lejemålsbudget

Da ejendommen er beliggende i en reguleret kommune samt klassificeres som en stor-ejendom, baseres lejen som udgangspunkt på et omkostningsbestemt lejemålsbudget.

Dog gælder disse regler ikke for nærværende ejendom i det ejendommen er opført i 1993.

4.5 Driftsbudget

Der er i forbindelse med værdiansættelsen af nærværende ejendommen opstillet en realistisk drift og omkostninger der alle skønnes at kunne opkræves ved en investors drift af ejendommen:

Udgifter	Bemærkning	M ²	Beløb pr. m ²	Årligt beløb
Grundskyld	Jf. ois.dk	1.904	kr. 120	kr. 228.268
Dækningsafgift				
Rottebekæmpelse	Jf. skattebillet 2022	1.904	kr. 1	kr. 1.172
Renovation	Jf. A/B budget 2022	1.904	kr. 44	kr. 83.444
Vandafgift	Betales af andelshavere efter målere	1.904		
Vicevært & renholdelse	Jf. A/B budget 2001	1.904	kr. 34	kr. 65.000
Forsikringer	Jf. A/B budget 2001	1.904	kr. 26	kr. 50.000
Abonnementer og serviceydelser		1.904		
Fælles vand				
Fælles el	Jf. årsregnskab 2020	1.904	kr. 2	kr. 3.255
Varmeregnskab		1.904		
Indvendig vedligeholdelse § 22				
Udvendig vedligeholdelse	Anslået til kr. 70,- pr.	1.904	kr. 70	kr. 133.280
Udvendig vedligeholdelse § 18B				
Administration	Anslået til kr. 2.800 pr. enhed	1.904	kr. 35	kr. 67.200
Udgifter i alt			kr. 332	kr. 631.619

Omkostningerne hidrører for driften af denne ejendom og udgør alle de ejendomsdriftsudgifter AB foreningen har.

4.6 Investors kapitalafkast

Den 15. almindelige vurdering fra 1973 skal lægges til grund for beregningen af investors tilladte kapitalafkast i forbindelse med omkostningsbestemt leje.

I det ejendommen er opført i 1993 benyttes den 15. almindelige vurdering fra 1973 ikke.

4.7 Normtal

I forbindelse med denne vurdering er der anvendt kr. 2.240 eks. moms pr. boligenhed til administration. Dette normtal har vi fået anvendt ud fra den nugældende marked og kutyme.

Eftersom der ingen adgang er til normtal for vicevært, har vi anvendt den af foreningen oplyste budgetterede udgift/normtal/et indhentet tilbud.

4.8 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde

Ifølge information modtaget fra A/B Gribskov I, er der på ejendommen indenfor de senere år udført følgende større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder:

- Udvendige døre og vinduer er udskiftet til nye for 4 år siden
- Varmtvandsbeholdere er udskiftet til nye i alle boliger for ca. 2 år siden

Ved beregning af et omkostningsbestemt lejemålsbudget er det alene de forbedringer der betales af foreningen der kan inkluderes i den efterfølgende beregning. Værdien udgør den del af arbejdet der skønnes at være en forbedring og ikke almindeligt vedligehold.

Den værdi der kan inkluderes i beregningen, er det beløb der ville udgøre den årlige ydelse ved et 20 årigt lån, optaget ved arbejdets start.

Ovenstående udgør alene de forbedringsarbejder der er ejet af foreningen. Forbedringsarbejder ejet af den individuelle andelshaver må ikke reflekteres i vurderingen og således andelskronen da denne, ifølge lovgivning, reflekteres separat ved salg af den enkelte andel.

4.9 GI/Bindingspligt

Grundejernes Investeringsfond administrerer blandt andet hensættelser til fornyelser for boligudlejningsejendomme. Da ejendommen reelt er en andelsboligforening hensættes der ikke årligt efter BRL §18 og §18B på netop denne ejendom.

Vi har i den efterfølgende rentabilitetsberegning tillagt en skønnet udvendig vedligeholdelsesudgift på i alt ca. kr. 70 pr. m² p.a.

4.10 Ekstraordinære hensættelser

Der findes pt ingen vedligeholdelsesplan, men ejendommen skønnes ikke at være i en sådan stand, at der kræves ekstraordinære hensættelser til genopretning. Denne rapport indeholder dog ikke en byggeteknisk gennemgang, og vi tager således forbehold for forhold, der ikke umiddelbart kan ses ved en almindelig gennemgang og besigtigelse af ejendommen.

5 Besigtigelse

Besigtigelsen havde ikke karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

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

5.1 Ejendommens 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.

Udvendig

Rækkehusbebyggelse beliggende i den vestlige del af Hillerød.

Ejendommen har et samlet grundareal på 12.769 m² hvorpå der er bygget i alt 5 boligbebyggelser alle opført i 1993, dels som etplanshuse med uudnyttet tagetage, dels som 1½ plans huse med udnyttet tagetage.

Facader og gavle er opførte med betonbagmure og skalmurede med røde mursten og vandrette bånd og tagkonstruktion er sadeltage med præ-fab. gitterspær beklædte med betontagsten. Tagrender og nedløbsrør er udført i plast, vinduer/udvendige døre er udført med trærammer/karme, energiglas og med skiffersålbænke.

Indvendig

Andelsboligforeningen består af i alt 4 boligtyper på henholdsvis 74, 87 og 108 m², alle boligerne er godt og funktionelt indrettede med indgang fra lille forhav, godt funktionelt HTH køkken med bølgekanter i varierende størrelser og med mulighed for spiseplads og andre steder i amerikansk udgave, herudover opholdsstue med sydvest og østvendte vinduer som giver et godt lysindfald, entre/gang med adgang til badeværelse med brusekabine, hvide fliser på vægge og klinker på gulvet med gulvvarme samt mulighed for plads til vaskemaskine/tørretumbler, endvidere soveværelse og ekstraværelse. Lejligheder i 2 plan har endvidere 2 værelser, gang samt lille repos på 1. sal.

Gulve er støbte med beton og belagte med gulvtæpper/bøgeparket i stuer, soveværelse og værelser samt klinker i entréer og badeværelser. Loft er trælister enten malede eller ubehandlede.

Fællesarealer

Adgangs, køre,- parkering,- og gangarealer er anlagt mellem boligbebyggelserne og belagte med sf-betonsten og bagved bygningerne mod syd er der anlagt store friarealer med græs.

Kælder, loft

Der er ikke kælder i nogen af bygningerne.

5.2 Konklusion

Ejendommen fremstod på besigtigelsestidspunktet som værende i almindelig og god stand både id- og udvendigt. Ejendommen er opført i 1993 og indretning og materialer er dermed ligeledes forholdsvis moderne og attraktive.

5.3 Nærområdet

Beliggenhed:

Vækstområde i Nordsjælland med fokus på projektudvikling

Hillerød har en position, som én af Nordsjællands største og centrale byer. Denne position ønsker kommunen at befæste via en fortsat vækst i boligbyggeri og erhvervsbyggeri. På nuværende tidspunkt har Hillerød 51.528 indbyggere, hvilket forventes at vækste til 57.500 i 2045, svarende til en stigning på 11,6%. For fortsat at kunne udvikle byen for borgerne, bestræber kommunen sig på at opføre bygninger, som skaber rum til byens liv og rammerne for mange forskellige aktiviteter, som varierer fra vuggestuer til idrætsanlæg.

Af nævneværdige tiltag angående infrastruktur kan det nævnes, at Hillerød på nuværende tidspunkt opstarter projekt om en sammenbygning af de syd- og nordgående lokalbaners skinner på Hillerød Station, så det bliver muligt at blive transporteret sig direkte til det nye Hospital i Nordsjælland.

Udover det nye hospital i Nordsjælland vil Hillerød fortsat være tiltrækningspunkt for virksomheder. Hillerød Kommune er derfor i gang med at udvikle på infrastrukturen, så det er muligt at få ledt trafikken udenom bymidten via andre veje. Derved vil der blive sikret nem adgang til og fra byerne for pendlere for fortsat at have en god trafikal sammenhæng med resten af Nordsjælland og København. Her kan opgradering af motortrafikveje, flere spor på amtsvejen og Isterødvej samt forlængelse af overdrevsvejen nævnes som igangsatte tiltag.

Hvad angår boligbyggerier, er det nye boligkvarter Frederiksbro beliggende i centrum af Hillerød, under opførelse. Møllebro-området vil blive omdannet til et boligområde, der fortrinsvis skal bestå af punkthuse, etagehuse og byhuse.

Område:

Hillerød vest og Ullerødbyen har de senere år vokset forholdsvis meget med mange nye boligområder og nye boligkvarterer.

De er under 1,5 km. til to af Hillerøds bedste folkeskoler (Sophienborgskolen og Hillerød Vest Skolen)

Området er velforsynet med flere dagligvarebutikker (Netto/Rema 1000) under 1 km. væk samt SuperBrugsen.

Ca. 2 km. til attraktivt naturområde (Sønder Strødam) med søer, vandrestier, fredskov og mountainbike stier.

Trafikale forhold:

Isterødvejen er ca. 1,5 km. væk med forbindelse til Hillerødmotorvejens forlængelse.

Der er gode busforbindelser på Sophienborg Alle med forbindelse til Hillerød Station samt til Hundested/Helsingø.

5.4 Kort



5.5 Afstande

Rugvangen 3A

 Sophienborg	179 m
 Slotspavillonen st	3,5 km
 Hillerød st	4,3 km
 Hillerød motorvejen	12,6 km

6 Markedsforhold

6.1 Makroøkonomi

Makroøkonomiske forhold - Q4 2021

Den danske økonomi har oplevet en kraftig fremgang det seneste kvartal, med både aktiviteten og beskæftigelsen på et niveau som er over det, vi så før coronapandemien. Også privatforbruget har bidraget positivt til den danske økonomi og internationalt står Danmark ligeledes rigtig stærkt. Den positive udvikling forventes at fortsætte på trods af flere faktorer, der kan lægge en dæmper på fremgangen, både nationalt såvel som internationalt. Udfasningen af hjælpepakker forventes at have konsekvenser for visse dele af økonomien, og de alvorlige flaskehalsproblemer, der er opstået under coronapandemien, volder fortsat store dele af industrien problemer. Desuden har udsigten til øget inflation i flere dele af verden medført ændringer i pengepolitikken, og har således fået flere centralbanker til at se nærmere på en strammere pengepolitik, hvilket dog ikke gælder ECB, der lader vente på sig. Længere ude i fremtiden lurer desuden en potentiel gældskrise i Kina, der kan få alvorlige konsekvenser, hvis den for alvor kommer til at udfolde sig. Selvom det ikke er en realitet endnu, er konsekvenserne af potentiel lav vækst kombineret med høj inflation alvorlige, og udviklingen vil i høj grad afhænge af de pengepolitiske beslutninger, der træffes den kommende tid.

Økonomi

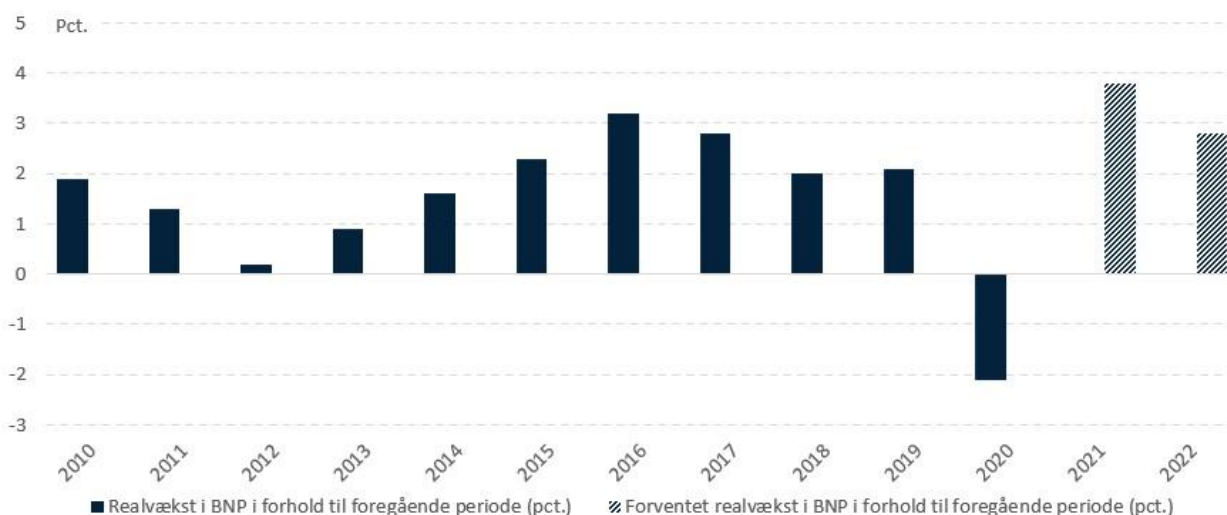
Der er nu for alvor ved at være fart på den danske økonomi igen, efter store udsving under coronapandemien. Også internationalt har Danmark klaret sig relativt godt og er fortsat et populært sted at investere. Den økonomiske fremgang vi ser i øjeblikket forventes at fortsætte i de kommende år, hvilket understøttes af udrulningen af vacciner og et stort politisk fokus på at støtte op om den økonomiske vækst i landet.

Ses der på de økonomiske nøgletal for landet, viser de seneste tal fra Danmarks statistik, et fald i det danske bruttonationalprodukt, BNP, på 2,1% for 2020, som følger af kraftige nedlukninger af hele landet. Den danske økonomi har dermed ikke været nær så hårdt ramt som andre europæiske lande, hvor der samlet for den Europæiske Union er registreret et fald på 5% af det samlede BNP på tværs af unionens 27 lande. Faldet i det danske BNP skyldes særligt en kraftig tilbagegang i både import og eksport af varer og tjenester, hvor vores eksport er faldet en smule kraftigere end importen. Til gengæld er bruttoinvesteringerne steget markant det sidste år, hvilket særligt kan tilskrives markante investeringer i bygge og anlægssektoren.

Forventningerne til Danmarks økonomiske tilstand de kommende år er ligeledes positiv. De sidste prognoser fra Finansministeriet har endnu en gang opskrevet forventningerne til den økonomiske vækst de kommende år. Optimismen skyldes særligt virksomheder og forbrugeres mulighed for at indhente udskudte investerings- og forbrugsbehov, samt en hurtigere fremgang end forventet i beskæftigelsen, der forventes at skabe gode vækstmuligheder. Således forventes BNP-væksten for 2021 at være 3,8% og 2,8% for 2022.

Internationalt er der ligeledes positive forventninger til genopretningen af verdensøkonomien, hvilket også bærer en stor del af forklaringen for de positive forventninger til økonomien herhjemme. OECD forventer en global vækst i BNP på 5,7% i 2021, hvilket især er drevet af fremgang i USA, hvor et omfattende vaccineprogram har sikret en hurtig genåbning af økonomien. Ligeledes forventes en kraftig positiv vækst på 4,5% i 2022, som forventes at være drevet af en fremgang i den europæiske økonomi, hvor genåbningerne har været præget af forsinkelser.

Årlig BNP-vækst



Kilde: Danmarks Statistik og Finansministeriet

Arbejdsmarkedet

Arbejdsmarkedet har oplevet en så kraftig fremgang, at det er svært for arbejdsgivere at følge med, grundet mangel på arbejdskraft. Dette har især været et problem indenfor detail- og restaurationsbranchen, hvor der under coronapandemien måtte afskediges en stor andel af medarbejderne. I takt med, at restriktionerne er blevet ophævet og folk igen kan besøge restauranter og caféer har branchen igen brug for arbejdskraft. Denne tendens har ligeledes spredt sig til bygge- og anlægsbranchen samt industrien, og i alle tre erhverv, er det mere end hver anden virksomhed, der melder om produktionsbegrænsninger grundet manglende arbejdskraft

At arbejdsmarkedet har klaret sig bedre end forventet igennem en lang periode med nedlukninger af landet skyldes i høj grad de omfangsrige hjælpepakker, som erhvervslivet har fået. Mere end 98.500 virksomheder modtog i 2020 33,6 mia. kr. i kompensation for de pålagte restriktioner. Fremgangen på arbejdsmarkedet afspejles ligeledes i ledigheden, hvor de seneste tal viser et kraftigt fald i ledigheden. Med en ledighedsprocent for juli måned på 3,8 er vi næsten på niveau med før coronapandemien, hvor ledighedsprocenten med 3,6% var på et historisk lavt niveau. De positive forventninger til den danske økonomi tillader ligeledes positive forventninger til arbejdsmarkedets fremtid. Finansministeriet har i deres seneste prognose således sat beskæftigelsen til samlet set at stige med 75.000 personer fra 2020 til 2022.

Udvikling i antallet af bruttoledige



Kilde: Danmarks Statistik

Privatforbruget

Det private forbrug udgør ca. halvdelen af det danske BNP og er dermed en vigtig faktor for økonomiens tilstand. En del af forklaringen til faldet i BNP i 2020 kan således tilskrives et stort fald i privatforbruget i samme periode.

Forbruget er dog vendt hurtigt tilbage for de fleste brancher. De danske husholdninger havde inden krisen en historisk lav forbrugskvoteprocent og dermed en solid opsparing. Det samme har gjort sig gældende i årets første kvartal, hvor opsparingsandelen i de danske husholdninger endte på 11,9 % af den disponible indkomst, hvilket er historisk højt. Siden pandemien startede, er danskernes indlån i bankerne steget med godt 56 milliarder kr., hvilket primært skyldes udbetalingen af de indefrosne feriepenge, mindskede forbrugsmuligheder og et større fokus på pension og opsparing. Disse tendenser udgør, kombineret med fortsatte lave renter og genåbningen af erhvervslivet, drivkraften bag en effektiv normalisering af privatforbruget. Et begrænset fald i privatforbruget, som følger af Corona-krisen, har også vist sig at være en af de årsager til, at den danske økonomi har klaret sig relativt godt i forhold til de andre EU-lande.

En god indikator for det fremtidige privatforbrug er antallet af nyregistrerede personbiler, der siger noget om det overskud, som husholdningerne har rent økonomisk. Tallene for nyregistrerede biler viser en kortvarig opbremsning i marts 2020 og i december 2020, som følger af første og anden Coronabølge, og er igen på vej op på normalt niveau. Dog har de stadigt aktuelle flaskehalsproblemer lagt en dæmper på udviklingen, som følger af et stort underudbud af råvarer. Denne indikator tegner således et billede af et uændret privatforbrug i den nærmeste fremtid. Skal man se længere ud i fremtiden viser forbrugertillidsundersøgelsen - udarbejdet af Danmarks Statistik - befolkningens syn på dens nuværende og fremtidige økonomiske situation. Forbrugertillidsindikatoren oplevede et drastisk fald i forbindelse med coronapandemiens udbrud, men har sidenhen været i fremgang, og har siden maj måned været positiv.

Forbrugertillidsindikatoren



Kilde: Danmarks Statistik

Boligmarkedet

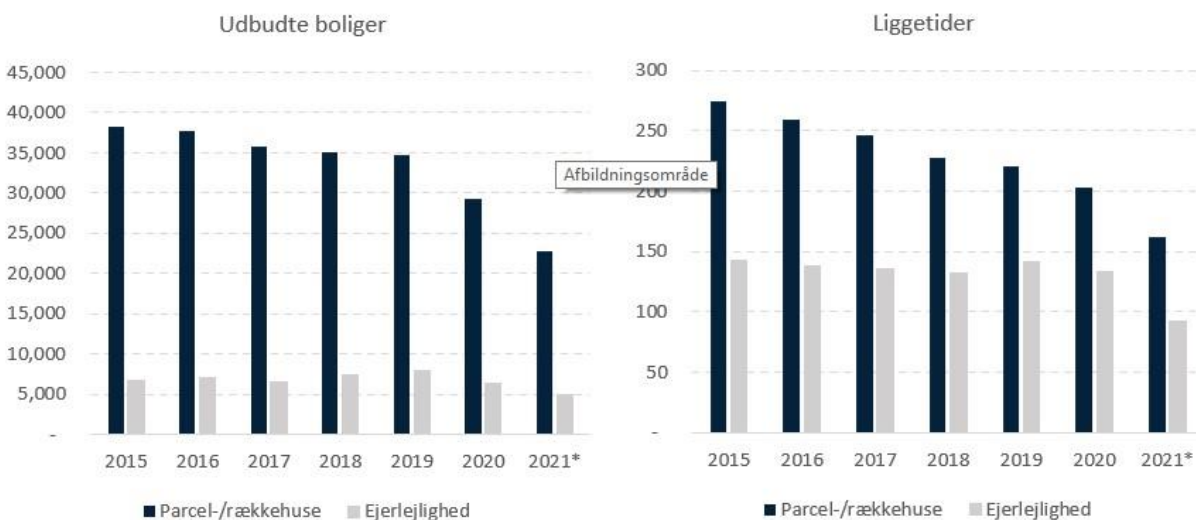
Ved indgangen til 4. kvartal er boligpriserne fortsat tårnhøje over hele landet, hvor den kraftige vækst dog ser ud til at aftage. Internationalt har Danmark præsteret nogle af de kraftigste prisstigninger. Sammenlignes stigningerne i boligpriser eksempelvis med de nærmeste EU lande i perioden fra 1. kvartal 2020 til 1. kvartal 2021, overgås stigningerne i Danmark kun af Luxembourg. I perioden var prisstigningerne i Danmark på hele 15,3%, hvilket nærmer sig vækstrater sammenlignelige med dem, der opstod under finanskrisen. Nye tal fra boligsiden viser dog, at den store efterspørgsel efter boliger nu er begyndt at falde tilbage på et mere normalt niveau. Renterne er også steget væsentligt om end de fortsat er på et lavt niveau i historisk kontekst. Samlet set danner de forskellige faktorer grundlag for, at forventninger til fremtidige prisstigninger er mere afdæmpet.

Udvikling i boligpriser, indeks (2006=100)



Kilde: Danmarks Statistik

Overordnet set er udbuddet af parcel- og rækkehuse i perioden fra 2015 frem til 2021 faldet med 40%, svarende til 15.470 færre boliger, mens udbuddet af ejerlejligheder i samme periode er faldet med 25% svarende til 1.711 færre boliger. Udbuddet viser dog som sagt tendens til at stige igen, hvor udbuddet af parcel- og rækkehuse mellem april og september 2021 er steget med 6% svarende til 1.258 boliger, mens den tilsvarende stigning for ejerlejligheder har været på hele 25% svarende til 1.090 boliger. De gennemsnitlige liggetider er også faldet markant siden 2015, hvor de gennemsnitlige liggetider for parcel- og rækkehuse var på 275 dage til 162 dage indtil videre i 2021. Det samme gør sig gældende for ejerlejligheder, hvor liggetiderne var på 143 dage i 2015 til 92 dage i 2021. De gennemsnitlige liggetider har ikke udvist nævneværdige udsving i 2021, som det ellers var tilfældet for udbuddet.



Kilde: Finans Danmark. Bemærk: 2021* er år til dato

Import og eksport

Især den danske eksport har været hårdt ramt af pandemien i løbet af sidste år, hvor eksporten faldt med 12,5% fra januar til april. Herefter har både importen og eksporten været stigende, og har siden marts 2021 steget til niveauer over det, som vi så før Coronapandemien.

Udvikling i import og eksport



Kilde: Danmarks Statistik. Bemærk: Udvikling er vist med et 3 måneders glidende gennemsnit

Sammenlignet med omkringliggende lande, har Danmark klaret sig relativt godt på eksportsiden på trods af omfattende nedlukninger. Dette kan i stor grad tilskrives den mindre konjunkturfølsomme medicin og fødevarerindustri, der udgør en stor del af den danske eksport. Selvom Danmark nu er åbnet op igen, er den globale økonomiske situation altafgørende for den danske eksport og vækst på længere sigt. Som en lille, åben økonomi er Danmark nemlig afhængig af samhandlen med udlandet samt den globale efterspørgsel efter danske varer og tjenesteydelser.

Derfor har det også haft stor betydning, at nogle af de største eksportmarkeder for danske varer som USA, Tyskland, Sverige og Storbritannien er ved at være åbnet helt op igen. Desuden er omfattende støttetiltag fra EU blevet oprettet for at sikre, at den europæiske økonomi kommer bedst muligt ud af følgevirkningerne fra coronakrisen.

Danmarks største eksportmarked, USA, er kommet relativt mildt igennem coronakrisen og forventes også at opnå historisk høje økonomiske vækstrater i 2021. Dette understøttes af store hjælpepakker på over 1.900 mia. dollars, der skal sætte ekstra fart på privatforbruget. Dette vil alt andet lige have en positiv effekt på den danske økonomi og sammenlignet med påvirkningen fra Euroområdet, er USA's påvirkning mere direkte. Dette har således været med til at sikre Danmark en god økonomisk udsigt, sammenlignet med de resterende EU-lande, hvor væksten forventes at være en anelse mere dæmpet i den kommende periode.

Internationalt

USA's økonomi er igen tilbage på et niveau, der svarer til det de havde før coronapandemien brød ud. Her tages der dog ikke hensyn til, at økonomien højst sandsynligt ville have fortsat den positive vækstbane, der gjorde sig gældende før coronapandemien, og på den vis stadig skal indhente noget af det tabte. Fra november vil det igen være muligt at rejse ind i USA som vaccineret, hvilket forventes at have en stor positiv påvirkning - både for landets samhandels partnere og for landets egen økonomi. Den økonomiske vækst i landet afspejler sig ligeledes i arbejdsløsheden, der har været faldende og i august 2021 lå på 5,2%. Under Coronapandemien har USA's arbejdsløshed været oppe på 14,8%. Til sammenligning lå arbejdsløsheden på 3,5% inden pandemien tog sit indtog i landet.

Det er ikke alle lande, der har den samme adgang til vaccinationsprogrammer, hvilket har resulteret i, at Corona stadig raser i flere lande. Dette har alt andet lige bidraget til en mere ulige genopretning af verdensøkonomien, da nogle lande fortsat har problemer med at holde smitten under kontrol.

Den globale handel har været i kraftig fremgang det seneste års tid, og visse områder af varehandlen har endda oplevet en overefterspørgsel, der har medført store flaskehalsproblemer. Dette har især været til gavn for vareeksporterende lande, mens lande hvor økonomien i højere grad er afhængig af turisme, først har kunne mærke den økonomiske fremgang tage fat de seneste måneder. Dette har ligeledes bidraget til en mere skæv fordeling af økonomisk fremgang landene imellem.

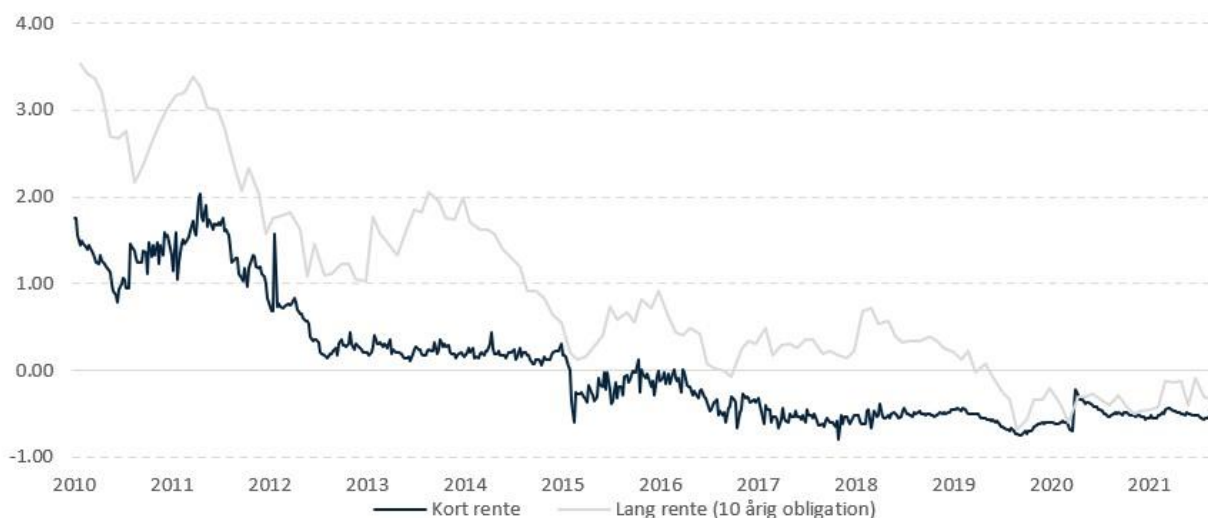
Renter og inflation

Renterne ligger fortsat på et lavt niveau, om end de lange renter er steget en anelse siden årsskiftet. Den stigende økonomiske aktivitet efter genåbningen af de fleste økonomier har medført et opadgående pres på de lange renter. Dette skyldes, at hjælpepakkerne til genopretningen af økonomien, samt store opsparede reserver hos husholdningerne, har skabt flaskehalse på mange markeder med store råvareprisstigninger til følge. Dette øgede inflationspres gør, at specielt de lange renter stiger. Det er forventningen, at råvaremarkedet gradvist vil normaliseres og inflationspreset derfor vil være aftagende. Dog ser vi fortsat stigende inflation i Danmark, hvor der siden december måned har været en kraftig stigning. De seneste tal viser således en stigning i inflationen på 1,8% fra august måned 2020 til august måned 2021. Ser vi mere specifikt på de enkle prisindekser, er der for august måned registreret den højeste årlige stigning i historien for importprisindekset. Herudover er det samlede producentprisindeks steget med 12,8 pct. fra august 2020 til august 2021, hvilket er vækstrater sidst registreret i 2008.

I Danmark er den lange rente (10-årig statsobligation) fortsat negativ og ligger på -0,34% for august måned 2021, men har dog haft en svag stigende tendens siden årsskiftet. Den korte rente har stort set ikke ændret sig siden årsskiftet, hvor den dog tog et lille ryk op. Den korte rente ligger på -0,51% for august 2021.

Ses der på den fremadrettede udvikling af den lange rente (10-årig statsobligation) viser de seneste prognoser fra OECD, at renten i Danmark ikke vil ændre sig markant det kommende år, og først opleve en mindre stigning ved udgangen af 2022.

Kort og lang rente i Danmark



Kilde: Danmarks Statistik og Finans Danmark

6.2 Segmentbeskrivelse

Bolig

Markedet for boligudlejningsejendomme startede turbulent i 2020 med ændringen af boligreguleringsloven §5.2, der blev vedtaget d. 04-06-2020, der har betydning for ældre boligudlejningsejendomme med 7 eller flere enheder fra før d. 31.12.1991. Denne ellers markante lovændring, der har stor påvirkning på værdien af ældre boligudlejningsejendomme med udviklingspotentiale, er dog blevet overskygget af pandemien, hvorfor omtalen af lovændringen efter vedtagelse har været begrænset. Det lader dog til at flere – særligt større investorer - er påpasselige med at investere i segmentet. Samtidigt er det også tvivlsomt om ejendomssejerne har taget konsekvensen af lovforslaget og justeret deres forventninger til pris. Herudover er mange af konsekvenserne ved lovforslaget fortsat uklare såsom hvilken stand af de enkelte enheder, der kvalificerer til gennemgribende istandsættelse samt hvilket lejeniveau, som gør sig gældende efter væsentlighedsprincippet er afskaffet. Det må derfor forventes, at der går adskillige år førend alle aspekter er afklaret med en forventet opblomstring af segmentet til følge.

For de nyere boligudlejningsejendomme er der fortsat stor interesse, hvor særligt de større institutionelle investorer, nationale såvel som internationale, er meget aktive i søgen efter stabile afkast, der er relativt svagt korreleret med de finansielle markeder. I denne forbindelse øges fokus på provinsen – særligt i Hovedstadsområdet og i Østjylland, hvor byggeaktiviteten er steget efter mange år med svag aktivitet, og hvor tomgangsrisikoen vurderes begrænset. Den lave

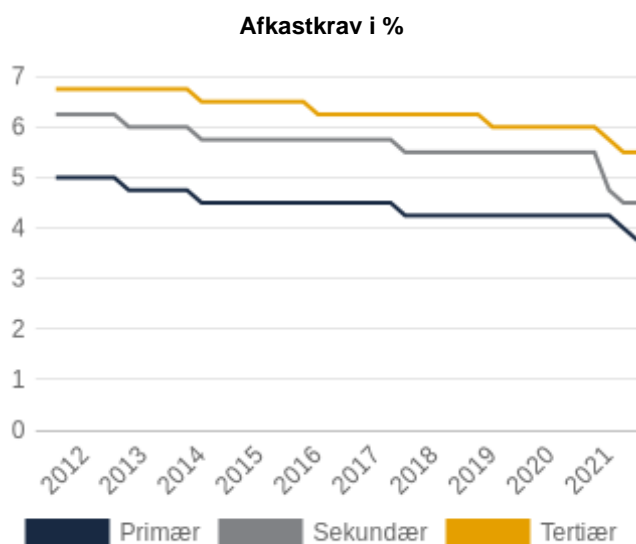
forventning til tomgangsrisikoen understøttes af en øget udflytning fra de større byer, hvor boligpriserne såvel som lejepriserne er historisk høje, hvor f.eks. København i 2020 oplevede en noget markant nettoudflytning på 3.412 personer, der er en stor stigning i forhold til de tidligere år. En stor del af denne tendens kan dog formentlig også tilskrives Coronakrisen, der har medført øget interesse for udendørsarealer og frisk luft hos de boligsøgende.

Markedsleje og afkast forventes at være stabile i det kommende år med mindre sandsynlighed for svagt stagnerende markedsleje for større enheder i de store udviklingsområder i større byer såsom København.

6.3 Forventet afkastkrav og lejeniveau for området

Vores forventninger til lejeniveau på 3-6 måneders sigt for Ældre boligudlejningsejendomme i Nordsjælland er følgende:

Ældre boligudlejningsejendomme		Primær	Sekundær	Tertiær	Tendens
Nordsjælland	Afkastkrav i %	3,75	4,50	5,50	↘



Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Eftersom gældende regler kræver, at vurderingsmodellen udføres i en DCF model hvor al moderniseringspotentiale indregnes eksplicit, vil det i beregningen fastsatte afkast skulle baseres på et investorkrav for en fuldt moderniseret ejendom. Vi har dermed inkluderet både forventet afkastkrav for umoderniserede og moderniserede ældre boligudlejningsejendomme

6.4 Solgte reference ejendomme

Adresse	Postdistrikt	Ejendomstype	Areal m ²	Pris	Pris pr. m ²	Dato
H Milnersvej 2	3400 Hillerød	Boligudlejningsejendom	2.186	25.000.000	11.436	30-01-2018
D Dyrehavevej 27	3400 Hillerød	Boligudlejningsejendom	800	17.000.000	21.250	09-06-2020



Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

Til underbygning af vores vurdering, har vi analyseret handler af boligudlejningsejendomme og særligt udvalgt ovenstående reference salg. Ovenstående skema inkluderer både det opnåede afkast for den enkelte transaktion (hvor oplyst) samt den resulterende m² pris. Selvom investorbetragtninger først og fremmest er styret af afkastkrav, giver et investeringsobjekts m² pris ligeledes investorer en fornemmelse af ejendommens værdi. Ved vurdering af ejendomme giver det altid mening at bringe flest mulige prisindikatorer i spil for at sikre, at den mest korrekte værdi bliver estimeret.

Direkte sammenligninger med andre solgte boligudlejningsejendomme betinger, at man kender de solgte ejendommens økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning af bolig og erhverv, omkostningsbestemt lejevurdering/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejereserver mv. Ovenstående referencehandler har gennemgået en analyse af alle tilgængelige, relevante elementer.

Med de nye regler pr. 01-07-2020 er der pålagt ekstra restriktioner i forhold til, hvor hurtigt efter køb, investor har mulighed for at påbegynde modernisering af lejligheder med efterfølgende løft af indtægt for ejendommen. Der er en klar branche forventning til, at handelsværdien for boligudlejningsejendomme fremadrettet vil falde, men grundet en strukturel stor prisvariation på den uhomogene bygningsmasse, vil der naturligvis gå en længere periode før der vil være nok transaktioner post-1. juli til at bevise en eventuel separat pris-trend.

Loven differentierer nu desuden på dette punkt mellem boligudlejningsejendomme generelt og AB foreningers status, idet AB foreningers ejendom er fritaget for den restriktive karenperiode. De mest valide sammenligningshandler vil, fremadrettet, være handlede AB foreningsejendomme men det er reelt kun omkring 1-2% af handlede boligudlejningsejendomme der er opløste AB foreninger og dermed må vurderinger nødvendigvis underbygges af begge typer.

På baggrund af vores markedsviden samt analyse af det bevismateriale vi pt har til rådighed, har vi fastsat et afkast på 4 % for ejendommen som helt færdigmoderniseret.

7 Besvarelse

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

kr. 42.000.000

Der skrives kroner firtitmillioner 00/100

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

Værdiansættelsen afspejler desuden ikke en udbudspris af ejendommen i forbindelse med en likvidation af andelsboligforeningen.

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.

På vurderingstidspunktet er der nationalt og internationalt en særlig sundhedssituation, pandemien COVID-19/Coronavirus. Situationen er ekstraordinær, hvilket afspejler sig i det aktuelle marked på vurderingstidspunktet. Når vi i nærværende vurdering anvender referencer som sammenligningsgrundlag samt markedsdata, er dette efter omstændighederne behæftet med en særlig usikkerhed, idet vi ikke har et sammenligningsgrundlag fra en tilsvarende markedssituation. Vurderingen er derfor foretaget med den forudsætning, at der fra brugerens side må tillægges skønnet en videre margin, end det normalt vil være tilfældet. Det anbefales, at vurderingen anvendes med den nødvendige forsigtighed, og vi opfordrer til, at man efter omstændighederne oftere får udarbejdet (re)vurderinger for at mindske den aktuelle usikkerhed.

7.1 Ejendommens stærke og svage sider

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med fastsættelse af ejendommens markedsværdi har taget hensyn til følgende forhold:

Ejendommens stærke sider:

Nyere boligbebyggelse i attraktivt område

Variert boligsammensætning i bebyggelsen

God vedligeholdelse af bebyggelsen blandt andet nye døre og vinduer (4 år siden)

Ejendommens svage sider:

Tagbeklædning, tagrender og nedløb skal vedligeholdes/genoprettes om 5-10 år

7.2 Moderniseringsfrekvens

Ejendommen består af 20 boligenheder. Eftersom ejendommen har en prima beliggenhed, forventes ejendommens naturlige fraflytningsrate at tillade en 100% lejerudskiftning indenfor en 30 årig periode.

Moderniseringerne er foretaget lineært over den 30-årige periode, hvilket svarer til en moderniseringsfrekvens på 50 %.

7.3 Værdi af ledig lejlighed

Det er skønnet, at en ledig gennemsnitslejlighed ikke vil have en merværdi for en investor af denne konkrete ejendom.

8 Generelt

8.1 Særlige forudsætninger

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår (jf. dog særlig forudsætning nr. 2)
- Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor
- 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 eller andelshaver, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen
- 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 iht. Lejelovgivningen

8.2 Almindelige forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund
- der ikke verserer sager vedr. lejen, varmeregnskab m.v.
- der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen
- ejendommen ikke er forurennet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurennet/muligt kemikaliedepot
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af ejendommen
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter
- en eventuel efterfølgende byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, udfærdigelse af energimærke og energiplan, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre ejendomsmæglerens værdiansættelse
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje
- eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen
- der ikke skal foretages ekstrafundering i forbindelse med evt. bebyggelse af grunden
- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, anført i udkast til omkostningsbestemt lejemålsbudget, kan lægges til grund
- med mindre andet er nævnt i rapporten, forudsættes det, at der ikke findes hjemfaldspligt på ejendommen

8.3 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.

8.4 Copyright

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden den vurderingsansvarliges skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

8.5 RICS Danmark

Nærværende vurdering er udarbejdet efter RICS Danmarks standardbetingelser for vurderinger som derfor er gældende med mindre andet er angivet i nærværende vurdering.

8.6 Ansvar

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

8.7 Bilag

- Tingbogsattest

8.8 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

9 Datering og underskrift

Hillerød den 22-12-2021

Som vurderingsansvarlige:

EDC Erhverv Poul Erik Bech



Stephen Berthelsen

Partner, erhvervschef, ejd.mægler og Valuar, MRICS Registered Valuer, MDE

Telefon: 48269910

Mobil: 21732803

E-mail: stbe@edc.dk

A handwritten signature in blue ink that reads "Stephen Berthelsen".



Jacob Lunding

Partner, salgs- og udlejningschef, MRICS

Telefon: 48363663

Mobil: 20207565

E-mail: jal@edc.dk

A handwritten signature in blue ink that reads "Jacob Lunding".

10 Rentabilitetsberegning

Indtægter	Bemærkning	M ²	Leje pr. m ²	Årlig leje
OMK				kr. -
§ 5.1				kr. -
§ 5.2				kr. -
Fri leje		86	kr. 1.100	kr. 94.600
Boligleje		1.904	kr. 1.100	kr. 2.094.400
Kontor				kr. -
Detail				kr. -
Produktion				kr. -
Lager				kr. -
Vaskeri				kr. -
Antenne				kr. -
Gavlreklame				kr. -
Parkering				kr. -
Kælder				kr. -
Øvrige				kr. -
Erhvervsleje		-		kr. -
Tomgang bolig		-		kr. -
Tomgang erhverv		-		kr. -
Lejerbetalt drift				kr. -
Indtægter i alt		1.904	kr. 1.100	kr. 2.094.400

Udgifter	Bemærkning	M ²	Beløb pr. m ²	Årligt beløb
Grundskyld	Jf. ois.dk	1.904	kr. 120	kr. 228.268
Dækningsafgift				
Rottebekæmpelse	Jf. skattebillet 2022	1.904	kr. 1	kr. 1.172
Renovation	Jf. A/B budget 2022	1.904	kr. 44	kr. 83.444
Vandafgift	Betales af andelshavere efter målere	1.904		
Vicevært & renholdelse	Jf. A/B budget 2001	1.904	kr. 34	kr. 65.000
Forsikringer	Jf. A/B budget 2001	1.904	kr. 26	kr. 50.000
Abonnementer og serviceydelser		1.904		
Fælles vand				
Fælles el	Jf. årsregnskab 2020	1.904	kr. 2	kr. 3.255
Varmeregnskab		1.904		
Indvendig vedligeholdelse § 22				
Udvendig vedligeholdelse	Anslået til kr. 70,- pr.	1.904	kr. 70	kr. 133.280
Udvendig vedligeholdelse § 18B				
Administration	Anslået til kr. 2.800 pr. enhed	1.904	kr. 35	kr. 67.200
Udgifter i alt			kr. 332	kr. 631.619

Driftsresultat kr. **1.462.781**

Kontant refusion	Saldo
§ 18	
§ 22	
Depositum	kr. 1.047.200
Forudbetalt husleje	
Refusionsbeløb i alt	kr. 1.047.200
Kontantpris	kr. 42.021.458
Kontantpris pr. m ²	kr. 22.070
Startforrentning	3,57%

Saldi på udvendige vedligeholdelseskonti
 § 18b pr. 31.12.2020
 § 18 pr. 31.12.2020

Noter
 Paragraf 18 hvis negativ under saldi ellers beløb under refusion

Udregn pris pba. afkast - beregner	
Indtast afkast	3,57%

11 Følsomhedsanalyse

Ifølge gældende regler skal vurderingen følges af en følsomhedsanalyse som følger:

Følsomhedsanalyse ved ændring af forrentningskrav og boligleje						
		Forrentningskrav				
		3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%
Boligleje ændring	2,00%	50.155.633	46.297.508	42.990.543	40.124.507	37.616.725
	1,00%	49.457.500	45.653.077	42.392.143	39.566.000	37.093.125
	0,00%	48.759.367	45.008.646	41.793.743	39.007.493	36.569.525
	-1,00%	48.061.233	44.364.215	41.195.343	38.448.987	36.045.925
	-2,00%	47.363.100	43.719.785	40.596.943	37.890.480	35.522.325

Ovenstående er et eksempel der alene skal illustrere ejendommens følsomhed overfor, til eksempelvis, en fremtidig ændring i markedet således at det reelle afkastkrav for ejendommen eller markedslejen stiger eller falder som ovenfor vist.

12 Fotos





13 Standardbetingelser for vurdering

Vurderingen udføres i overensstemmelse med vejledningen **Vurdering af erhvervsejendom** udgivet af **RICS Danmark**.

Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den/de vurderingsansvarlige uafhængige af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, som opdragsgiveren på forhånd har fået tilladelse til at måtte videregive den til.

Den/de vurderingsansvarlige har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag - indføres i noget offentligt tilgængeligt dokument uden den/de vurderingsansvarlige forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den/de vurderingsansvarlige har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte, herunder:

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adgang til den aktuelle ejendom,
- at der på ejendommen ikke er hæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst,
- at den enkelte bygning er opført, indrettet og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser m.v.,
- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige forhold eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse,
- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc m.v.,
- at der ikke er udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse, samt
- at der ikke er udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelsen, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet, fås kendskab til forhold, som tyder på, at der er sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller at ejendommen nu helt eller delvist anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt, samt
- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning.

Besigtigelse

Besigtigelsen er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer er ikke en garanti for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

Indhentning af information

Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

Vurdering

Vurderingen er baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på hhv. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed, samt

- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation. Fx ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen, medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvær i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgsomkostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikrings sag skal udarbejdes et overslag over retableringsomkostninger, er dette overslag uforpligtende for den/de vurderingsansvarlige, og hvis der efter aftale med rekvirenten engageres sagkyndig bistand hertil, er det den sagkyndige, der har ansvar herfor.

Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse af ejendommen.

Fravigelser

Fravigelser fra disse standardbetingelser må kun ske, når det er aftalt skriftligt mellem opdragsgiver og en af RICS Danmark bemyndiget.

Offentliggørelse

Vurderingen må ikke uden den/de vurderingsansvarliges godkendelse offentliggøres under nogen form, hverken helt eller delvist.

Generel ansvarsfraskrivelse

Ejendomsmæglerfirmaets ansvar er dækket under fællespolice tegnet gennem Dansk Ejendomsmæglerforening og erstatningen kan maksimalt andrage kr. 5.000.000.