



# Vurdering

## Rugvangen 3A, 3400 Hillerød

### Matrikelnummer

6ac Ullerød By, Ullerød

### Sagsnr.

342345800

### Vurderet markedsværdi

Kr. 38.000.000

## Indhold

---

1	Sammenfatning .....	2
2	Basis for vurdering.....	2
3	Specifikationer .....	4
4	Indtægter og udgifter .....	12
5	Besigtigelse .....	14
6	Markedsforhold.....	18
7	Besvarelse.....	26
8	Generelt.....	27
9	Datering og underskrift .....	29
10	Rentabilitetsberegning.....	30
11	Følsomhedsanalyse .....	31
12	Fotos .....	32
13	Standardbetingelser for vurdering .....	33

# 1 Sammenfatning

	Nøgletal
AB forening	Gribskov I, Rugvangen 3A-11A, 3400 Hillerød
Vurderingsdato	19-02-2024
Budgetperiode (år)	2023
Moderniseringsfrekvens	30 år
Moderniseringsomkostning kr./m <sup>2</sup> (gennemsnit)	-
Vedligeholdelseshensættelse kr./m <sup>2</sup> i budgetperioden	kr. 70
OMK-leje (m <sup>2</sup> ./pa)	kr. 0
Lejeniveau (DLV) pr. m <sup>2</sup> /pa (gennemsnit)	kr. 0
Markedsleje pr. m <sup>2</sup> /pa:	kr. 1.250
Det anvendte forrentningskrav	4,75 %
Ejendommens værdi	kr. 38.000.000
Ejendommens værdi kr./m <sup>2</sup> .	kr. 19.958

## 2 Basis for vurdering

### 2.1 Rekvirent

Andelsboligforeningen Gribskov I  
Rugvangen 3B,  
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  
Sdr. Jernbanevej 18 D, 3400 Hillerød  
CVR: 30910796  
Telefon: 58587850  
Mobil: 21732803  
E-mail: stbe@edc.dk

#### **Jacob Lunding**

Partner, salgs- og udlejningschef, MRICS  
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Nordsjælland  
Sdr. Jernbanevej 18 D, 3400 Hillerød  
CVR: 30910796  
Telefon: 58587854  
Mobil: 20207565  
E-mail: jal@edc.dk

## 2.3 Vurderingsobjekt

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

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Ejerlejl.nr.	Zone
6ac	Ullerød By, Ullerød	0	

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 tidspunktet pr. 16-02-2024 gældende markedsværdi og konjunkturforskel.

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:

- Årsrapport 2022
- Referat fra generalforsamling 2023
- Budget for 2023
- Seneste Årsopgørelse vand & vandafledning samt renovation
- Bygningsforsikring samt seneste årlig opkrævning af præmie
- Ejendomsskatter 2024 fra Vurderingsstyrelsen

## 2.9 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest, dateret 16-02-2024
- BBR-meddelelse, dateret 16-02-2024
- Forureningsattest fra Region Hovedstaden, dateret 16-02-2024
- 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 helårsbeboelse.

### 3.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
6ac	Ullerød By, Ullerød		12.769 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
			<b>12.769 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Kilde: ois.dk

### 3.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 02-02-2024 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer	
Antal bygninger	22
Samlet bebygget areal	1.896 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal	1.654 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal	1.904 m <sup>2</sup>
Samlet erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Samlet kælderareal	0 m <sup>2</sup>

### 3.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Rugvangen 3A, 3400 Hillerød	
Opførelsesår	1993
Ombygningsår	
Bebygget areal	301 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	301 m <sup>2</sup>
Boligareal	432 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Tagetageareal	147 m <sup>2</sup>
Kælderareal	0 m <sup>2</sup>
Anvendelse	
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS
Bygning 2 - Rugvangen 5A, 3400 Hillerød	
Opførelsesår	1993

Ombygningsår	
Bebygget areal	301 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	301 m <sup>2</sup>
Boligareal	432 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Tagetageareal	147 m <sup>2</sup>
Kælderareal	0 m <sup>2</sup>
Anvendelse	
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

#### **Bygning 3 - Rugvangen 7A, 3400 Hillerød**

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	
Bebygget areal	234 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	234 m <sup>2</sup>
Boligareal	222 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Tagetageareal	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal	0 m <sup>2</sup>
Anvendelse	
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

#### **Bygning 4 - Rugvangen 9A, 3400 Hillerød**

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	
Bebygget areal	366 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	366 m <sup>2</sup>
Boligareal	366 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Tagetageareal	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal	0 m <sup>2</sup>
Anvendelse	
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

#### **Bygning 5 - Rugvangen 11A, 3400 Hillerød**

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	
Bebygget areal	452 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	452 m <sup>2</sup>
Boligareal	452 m <sup>2</sup>

Erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Tagetageareal	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal	0 m <sup>2</sup>
Anvendelse	
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

#### **Bygning 6 - Rugvangen 3A, 3400 Hillerød**

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

#### **Bygning 7 - Rugvangen 7A, 3400 Hillerød**

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

#### **Bygning 8 - Rugvangen 3D, 3400 Hillerød**

Opførelsesår	2009
Ombygningsår	
Bebygget areal	18 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	0 m <sup>2</sup>
Boligareal	0 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Tagetageareal	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal	0 m <sup>2</sup>
Anvendelse	Udhus

Fredning

Ingen fredning registeret fra OIS

**Bygning 9 - Rugvangen 7C, 3400 Hillerød**

---

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

**Bygning 10 - Rugvangen 9A, 3400 Hillerød**

---

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

**Bygning 11 - Rugvangen 9D, 3400 Hillerød**

---

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

**Bygning 12 - Rugvangen 9A, 3400 Hillerød**

---

Opførelsesår	1993
Ombygningsår	



Bebygget areal	8 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	0 m <sup>2</sup>
Boligareal	0 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Tagetageareal	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal	0 m <sup>2</sup>
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

#### **Bygning 13 - Rugvangen 11D, 3400 Hillerød**

Opførelsesår	1993
Ombyggningsår	
Bebygget areal	8 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	0 m <sup>2</sup>
Boligareal	0 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Tagetageareal	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal	0 m <sup>2</sup>
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

#### **Bygning 14 - Rugvangen 11E, 3400 Hillerød**

Opførelsesår	1993
Ombyggningsår	
Bebygget areal	8 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	0 m <sup>2</sup>
Boligareal	0 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Tagetageareal	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal	0 m <sup>2</sup>
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

#### **Bygning 15 - Rugvangen 5A, 3400 Hillerød**

Opførelsesår	1993
Ombyggningsår	
Bebygget areal	20 m <sup>2</sup>
Bygningsareal	0 m <sup>2</sup>
Boligareal	0 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>

Tagetageareal	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal	0 m <sup>2</sup>
Anvendelse	Carport
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

#### **Bygning 16 - Rugvangen 5D, 3400 Hillerød**

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

#### **Bygning 17 - Rugvangen 9A, 3400 Hillerød**

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

#### **Bygning 18 - Rugvangen 9B, 3400 Hillerød**

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

**Bygning 19 - Rugvangen 9D, 3400 Hillerød**

---

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

**Bygning 20 - Rugvangen 11B, 3400 Hillerød**

---

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

**Bygning 21 - Rugvangen 11D, 3400 Hillerød**

---

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

**Bygning 22 - Rugvangen 3A, 3400 Hillerød**

---

Opførelsesår	1990
Ombygningsår	
Bebygget areal	8 m <sup>2</sup>

Bygningsareal	0 m <sup>2</sup>
Boligareal	0 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	0 m <sup>2</sup>
Tagetageareal	0 m <sup>2</sup>
Kælderareal	0 m <sup>2</sup>
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

### 3.5 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Rugvangen 3A, 3400 Hillerød	13-02-2021	kr. 31.000.000	kr. 11.443.200
		<b>kr. 31.000.000</b>	<b>kr. 11.443.200</b>

Det offentlige ejendomssystem er p.t. under ombygning, og der foreligger ingen nyere ejendomsvurderinger, idet den seneste ejendomsvurdering, der er registreret for 2020, er baseret på en fastlåst ejendomsvurdering fra 2012. Det foreløbige beskatningsgrundlag for 2022 er lavet med udgangspunkt i ejendomsvurderingen for 2020.

### 3.6 Grundskyld

Grundskyld for 2024 andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Rugvangen 3A, 3400 Hillerød	kr. 199.246
	<b>kr. 199.246</b>

### 3.7 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret i Alm. Brand ved police nr. 36597267.

Forsikringen omfatter bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svamp- og insektdækning. Det forudsættes, at der ikke er begrænsninger i forsikringens dækningsomfang.

Den årlige præmie er oplyst til kr. 51.830,42.

### 3.8 Byggesager

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

### 3.9 Energiforhold

Rugvangen 3A, 3400 Hillerød har energimærke D.

### 3.10 Planforhold

Lokalplan nr. 210 er gældende for området.

Lokalplanen har til formål at give mulighed for opførelse af forskellige boligformer i særligt afgrænsede områder.

Lokalplanens bestemmelser giver ikke anledninger til bemærkninger.

### 3.11 Byrder og servitutter

Vi har indhentet tingbogsattesten, men ikke de individuelle akter.

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

### 3.12 Byfornyelse

Ifølge det oplyste er ejendommen ikke byfornyset.

### 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.

### 4.1 Depositum og forudbetalt leje

Det er forudsat, at depositum og forudbetalt leje svarer til 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, 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.

#### Nye regler vedr DLV

Ifølge de nye regler der er indtruffet per 01-07-2020 skal valuarer basere beregningerne på det faktiske/lovlige DLV niveau.

Der findes endnu ikke et offentligt tilgængeligt register over alle Huslejenævnsafgørelser og indtil dette etableres, må valuarer anvende de afgørelser der findes in-house eller er tilgængelige med kort frist. For at skabe den bredeste bevisbasis, må valuarer dermed nødvendigvis anvende både afgørelser til fordel for lejer (DLV nedsat til faktisk niveau) men også sager til fordel for udlejer, afgjort på basis af, at lejen efter nævnets opfattelse ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi eller den leje, der betales for andre tilsvarende gennemgribende forbedrede lejeforhold'.

Eftersom vi ikke har mulighed for at afgøre, om de lejeniveauer der ligger til grund for afviste Huslejenævnsager reelt set ligger lige på det faktisk lovlige lejeniveau eller om de ligger 2%, 5% eller 9% over (væsentlighedsprincippet), må vi fortsat anvende de eksisterende niveauer og afvente fremtidige afgørelser hvor det forventes, at Huslejenævnet fastsætter det faktiske lovlige niveau i hver enkel sag.

## 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. 1.250	kr. 2.094.400
Depositum, løbende	1,0 %	kr. 20.944
		<b>kr. 2.115.344</b>

## 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.

Vi har udarbejdet et omkostningsbestemt lejemålsbudget og tager forbehold for fejl og mangler.

## 4.5 Driftsbudget

Ifølge dette udgør driften følgende omkostninger der alle skønnes at kunne opkræves ved en investors drift af ejendommen:

Udgifter	Bemærkning	M <sup>2</sup>	Beløb pr. m <sup>2</sup>	Årligt beløb
Grundskyld	Jf. skattekontoen	1.904	kr. 105	kr. 199.246
Rottebekæmpelse	Jf. skattebillet 2022	1.904	kr. 1	kr. 1.172
Renovation	Jf. Hillerød Forsyning 2023	1.904	kr. 55	kr. 104.000
Vandafgift	Betales af andelshavere efter målere	1.904		
Vicevært & renholdelse	Jf. A/B budget 2001	1.904	kr. 34	kr. 65.000
Forsikringer	Jf. oplysninger fra Nykredit	1.904	kr. 27	kr. 51.823
Abonnementer og serviceydelser		1.904		
Fælles vand				
Fælles el	Jf. A/B budget 2023	1.904	kr. 3	kr. 6.000
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
<b>Udgifter i alt</b>			<b>kr. 330</b>	<b>kr. 627.721</b>

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.

Nærværende ejendom er opført i 1993 og derfor benyttes den 15. almindelige vurdering fra 1973 ikke.

## 4.7 Normtal

I forbindelse med denne vurdering er der anvendt kr. 2.900 inkl. moms pr. boligenhed til administration. Dette normtal har vi 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 administrator, er der på ejendommen indenfor de senere år udført følgende større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder:

- Udvendige døre og vinduer er udskiftet til nye for 7 år siden
- Varmtvandsbeholdere er udskiftet til nye i alle boliger for ca. 5 år siden

Ved beregning af et omkostningsbestemt legebudget 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 LL §119 og §120 på netop denne ejendom. Nedenstående er således et estimat baseret på benchmarking tal fundet gennem analyse af lignende ejendomme.

Vi har i den efterfølgende rentabilitetsberegning tillagt en skønnet udvendig vedligeholdelsesudgift på i alt ca. kr. 70 pr. m<sup>2</sup> 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

---

Ejendommen blev besigtiget den 07-02-2024. Til stede var Stephen Berthelsen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech

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 Sophienborg kvarteret den vestlige del af Hillerød.

Ejendommen har et samlet grundareal på 12.769 m<sup>2</sup> 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 betonbagemure som er skalmurede med røde mursten og vandrette bånd, tagkonstruktion er sadeltage med præ-fab. gitterspær beklædt med betontagsten.

Tagrender og nedløbsrør er udført i plast, vinduer/udvendige døre er udført med trærammer/karme, energiglas og med skiffersålbænke

## Indvendig

Den samlede bebyggelse består af i alt 4 boligtyper på henholdsvis 74, 87 og 108 m<sup>2</sup>, alle boligerne er godt og funktionelt indrettede med indgang fra lille forhave, 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. Lofter 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 loftslem til loftsrum på 1. sal samt i etplanshusene.

## 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

# Hillerød Kommune



### Beliggenhed:

### Vækstområde i Nordsjælland med fokus på projektudvikling

Hillerød Kommune er en indlandskommune i Nordsjælland, som ligger mellem Arresø og Strø Bjerge i vest og Esrum Sø i øst. Landskabet er særligt præget af morænesletter og et bakket terræn med vand- og mosehuller. Egnen omkring Hillerød er del af et ældre randmorænelandskab, Gribskovbuerne, som udgør Nordsjællands ryggrad.



Hillerød har en position, som én af Nordsjællands største og mest centrale byer. Denne position ønsker kommunen at befæste via en fortsat vækst i boligbyggeri og erhvervsbyggeri. 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.

Ud over 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 overdrejsvejen nævnes som igangsatte tiltag.

Hvad angår boligbyggerier, er 1.300 lejeboliger i varierende typer opført i Frederiksbro - en helt ny bydel i centrum af Hillerød. På Frederiksbro befinder I jer i trygge og naturskønne omgivelser, hvor der er skabt rum til leg, aktiviteter og spirende fællesskaber. Midt i bydelen ligger også Frederiksbro Parken og Svanesøen - et skønt terrasse- og vandtrappemiljø med udsigt over Frederiksbro og Bøllemosen. Herfra er både Frederiksbro Torv og diverse indkøbsmuligheder lige om hjørnet.

#### **Område:**

Ullerødbyen har de senere år vokset forholdsvist 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 (Rema 1000) under 1 km. væk samt Netto og SuperBrugsen.

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

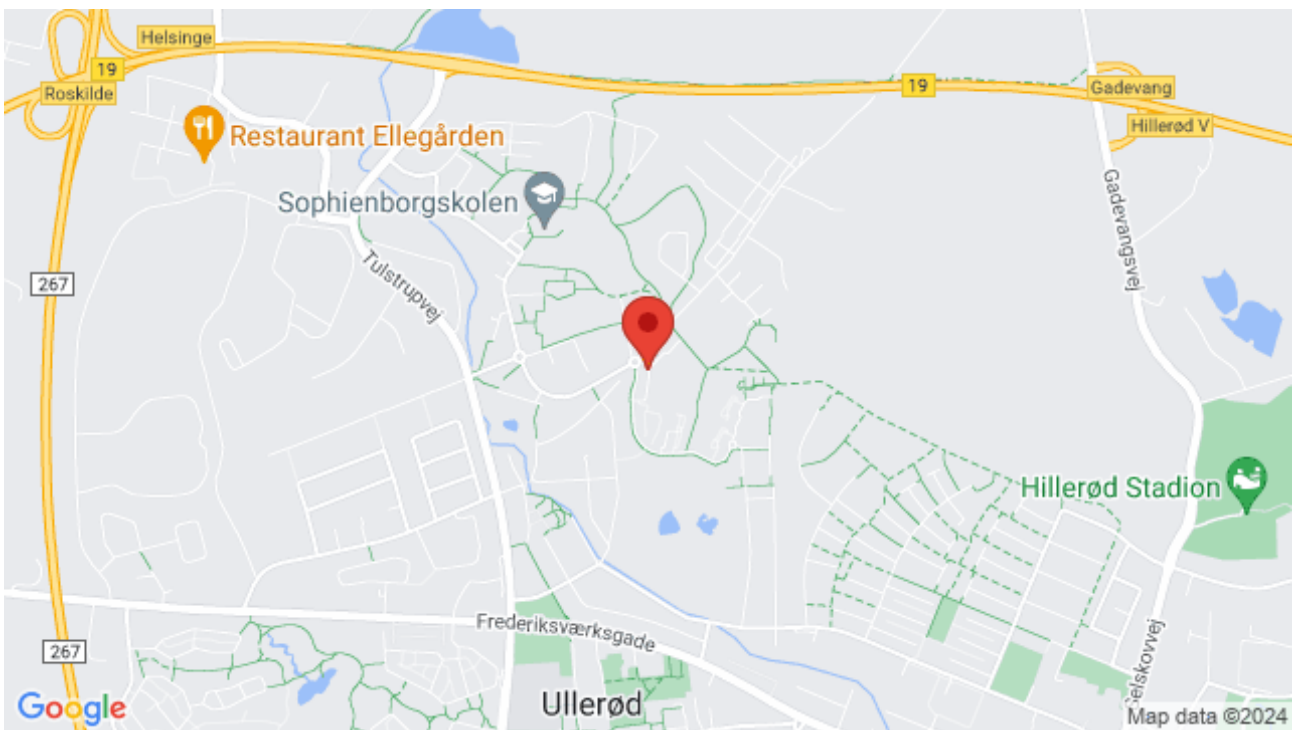
#### **Udvikling af området:**

##### **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/Helsinge.






## 5.4 Kort



## 5.5 Afstande

### Rugvangen 3A

---

	Sophienborg (Rugvangen)	179 m
	Slotspavillonen St.	4,1 km
	Hillerød St.	5,7 km
	16 - Hillerødmotorvejen	12,6 km
	Nørrebro St. (Metro)	36,6 km

## 6 Markedsforhold

---

### 6.1 Makroøkonomi

#### Makroøkonomiske forhold – Q4 2023

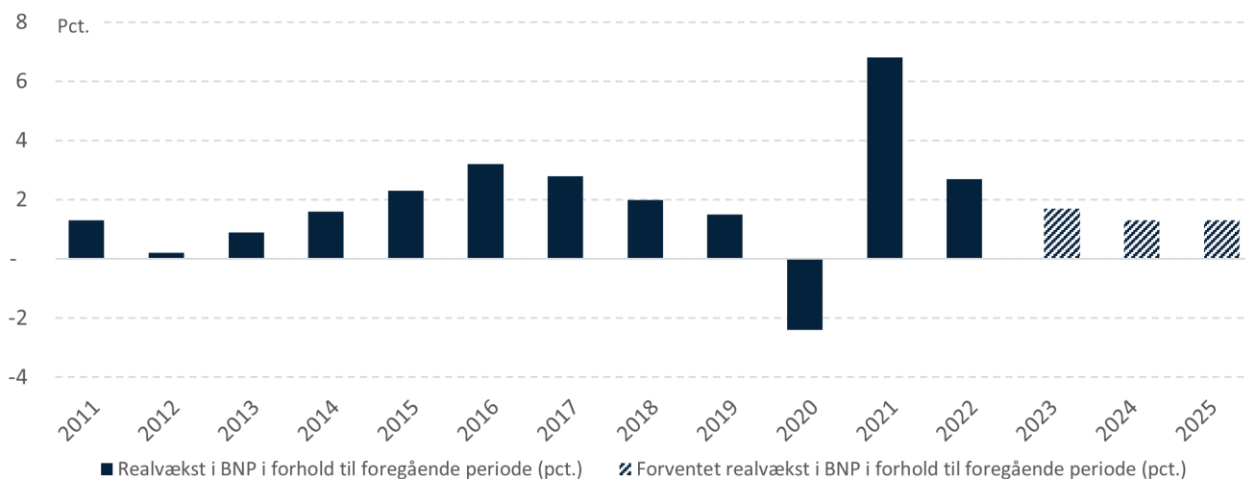
Efter en periode med overraskende stærk økonomi, er der nu indikationer på, at dansk og international økonomi udviser tegn på afmatning efter centralbankernes markante pengepolitiske stramninger siden begyndelsen af 2022. I Danmark er væksten fortsat positiv, hvilket skal ses i lyset af en fortsat kraftig stigning i medicinalindustriens produktion.

Rentestigningerne i kombination med en kraftig udhuling af de danske forbrugeres realindkomst har medført et fald i forbrugsefterspørgslen i 2022 og 2023. Danmark kommer dog fra et stærkt udgangspunkt med velkonsoliderede husholdninger og virksomheder, der betyder at Danmark er godt rustet til en periode med faldende økonomisk aktivitet. Samtidigt er dansk økonomi mindre eksponeret over for cykliske udsving bl.a. grundet den store farmaceutiske sektor. Som eksempel steg Danmarks BNP mellem 3. kvartal 2022 og 3. kvartal 2023 med 0,2%, men fraregnes medicinalindustrien bidrag, havde BNP i stedet for gået tilbage med 1,1%, hvilket betyder, at nettoeffekten fra medicinaleffekten har været omkring 1,3% i perioden.

Det ventes, at afmatningen vil være mindre end først antaget, og at aktiviteten generelt vil falde tilbage til et mere stabilt og normaliseret niveau i de kommende år. BNP faldt med 0,1% i tredje kvartal 2023. Den negative udvikling skyldes en markant opbremsning i bygge og anlæg branchen. Der har i kvartalet været en tilbagegang på 1,4% for boligbyggeri og 2,4% for andet byggeri. Medicinalindustrien har været med til at blødgøre nedgangen.

Kigger man længere ud i fremtiden forventes det danske BNP ifølge Nationalbankens seneste reviderede tal, samlet set at stige med 1,7% i 2023, mens BNP forventes at vækste med 1,3% i både 2024 og 2025. Til sammenligning forventer regeringen i den økonomiske redegørelse for december, en BNP-vækst på 1,2% i 2023 og en BNP-vækst på 1,4% i 2024. I 2025 forventes der en BNP-vækst på 1,0% som følge af forventning om et fald i beskæftigelsen på 30.000. I den seneste periode har særligt medicinalindustrien haft positiv effekt på den danske økonomi. Dette er en mere neutral udmelding siden den økonomiske redegørelse for august.

## Årlig BNP-vækst i Danmark



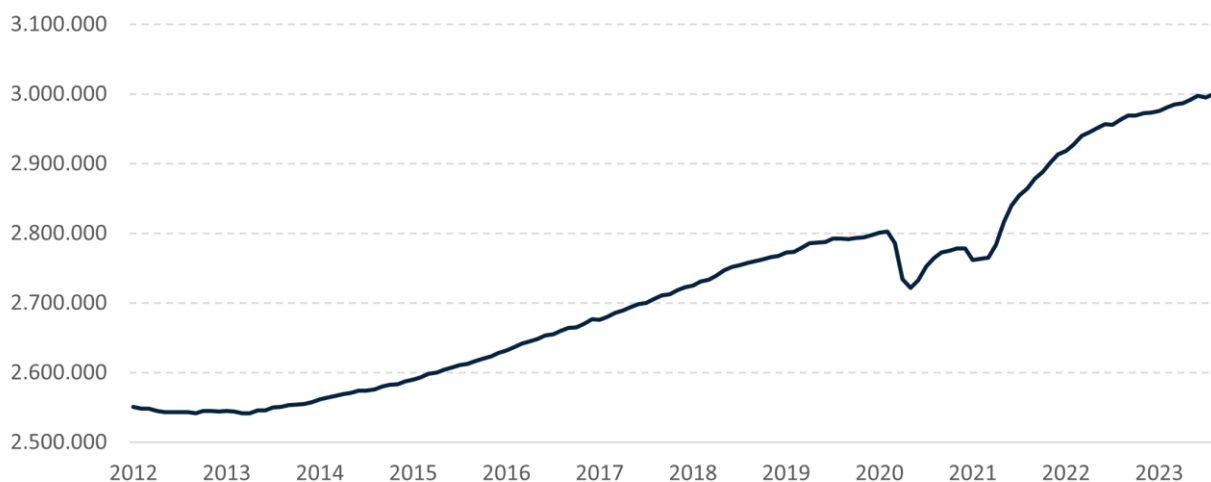
Kilde: Danmarks Statistik og Nationalbanken

### Arbejdsmarkedet

Det danske arbejdsmarked er fortsat præget af lav ledighed. Der har været forventninger om at beskæftigelsen vil falde frem til 2025 med op mod 30.000 personer ifølge regeringens økonomiske redegørelse fra december. Dette har dog ikke været tilfældet indtil videre og arbejdsmarkedet har vist sig modstandsdygtigt. Beskæftigelsen er på et højt niveau og ligger fortsat over det strukturelle niveau i perioden. Et fortsat stramt arbejdsmarked forventes at betyde rekrutteringsproblemer og mangel på arbejdskraft på dele af arbejdsmarkedet. Lavere økonomisk vækst har dog potentiale til at dæmpe presset på arbejdsmarkedet. Nogle virksomheder melder om, at de forventer lavere ansættelsesaktivitet den kommende tid, hvilket allerede kommer til udtryk i et fald af antal opslåede jobs.

Seneste data fra Danmarks Statistik viser dog, at antallet af lønmodtagere er steget med 9.500 i 3. kvartal 2023, hvilket svarer til en stigning på 0,3%. De seneste tre år er lønmodtagerbeskæftigelsen steget med 8,3%, og det seneste år med 1,2%. Beskæftigelsen er dermed fortsat på et historisk højt niveau.

### Udviklingen i beskæftigelsen



Kilde: Danmarks Statistik

Antallet af bruttoledige er fra september til oktober steget med 514 personer til 85.319 ledige. Ledighedsprocenten har i 2023 ligget mellem 2,7%-2,8%, hvilket er et godt stykke under niveauet før Coronapandemien, hvor ledighedsprocenten var 3,6%. Den høje beskæftigelse i kombination med høj inflation har potentiale til øget lønpres, hvilket kan resultere i en

lønprisspiral hvis virksomhederne vælter lønstigningerne over på forbrugerne. Risikoen for en decideret løn-pris-spiral er dog reduceret siden sommeren 2022.

Danmarks Nationalbank begrundet den reducerede risiko for en lønprisspiral med tre faktorer. Lønstigningerne herhjemme står ikke længere til at blive markant højere end i euroområdet, hvilket skyldes at presset på arbejdsmarkedet er på vej ned. Hertil kommer, at det private forbrug er faldet kraftigere i Danmark end i Euroområdet, hvor opbremsningen af privatforbruget tyder på at der nu ikke er så kraftige eftervirkninger fra finanspolitikens tiltag under pandemien. I den senere tid er privatforbruget vendt og steget med 1,3%, som følge af øget aktivitet på servicetjenester. Boligpriserne er faldet kraftigere i Danmark end i Euroområdet. I forhold til lønningerne forventer Nordea en stigning i de private lønninger på omkring 4,5% i 2023, hvilket er den højeste årlige stigning siden 2008. Overenskomstforhandlinger fra foråret 2023 indikerer lønstigninger på 5,5% årligt afhængigt af lokale forhandlingsresultater.

### Udvikling i antallet af bruttoledige, sæsonkorrigeret



Kilde: Danmarks Statistik

### Privatforbruget

Det private forbrug udgør ca. halvdelen af det danske BNP, og er dermed et vigtigt element i den danske økonomi. Privatforbruget i Danmark har oplevet en nedgang i 2022, hvilket primært tilskrives den økonomiske uro, der er opstået som følge af inflationsstigningerne. Disse stigninger har ført til en væsentlig forringelse af købekraften, hvilket har påvirket forbrugerne negativt. Derudover har usikkerheden skabt en øget risiko for ledighed, hvilket betyder, at mange husholdninger er blevet tvunget til at begynde at spare op i stedet for at forbruge. Privatforbruget er faldet med 2,5% i 2022, men forventes at være stigende i 2023, i takt med at købekraften forbedres som resultat af faldende inflationen og stigende lønninger. I seneste periode er privatforbruget steget med 1,3%, primært båret af en fremgang i køb af tjenesteydelser på 3,1%. Største tilbagegang var i køb af køretøjer der faldt med 1%. Privatforbruget forventes ifølge Nationalbanken at stige med hhv. 0,6% og 1,5% i 2023 og 2024, målt i forhold til det foregående år.

Udover en forbedring af købekraften kan der peges på faldende priser på elektricitet, naturgas og brændsel som årsag til et forventet stigende privatforbrug. Dertil kommer at regeringen har reduceret elafgiften i de første 6 måneder af 2023 til EU's minimumssats. Desuden vil tilbagebetalingen til de boligejere, der har betalt skat af for høje ejendomsvurderinger i årene 2011-2020, være med til at løfte det private forbrug, fortrinsvis i 2024.

Det skal også bemærkes, at de danske husholdninger generelt set har en solid økonomisk buffer. Dette skyldes en kombination af en høj disponibel indkomst over flere år, som blandt andet er brugt på at reducere husholdningernes gæld. En konsekvens af dette er at bruttogælden, i forhold til den disponibel indkomst, er på det laveste niveau i 20 år. Derudover har mange danske boligejere benyttet de stigende renter til at omlægge deres boligfinansiering. En undersøgelse fra Nationalbanken viser at 38% af de realiserede gevinster, svarende til 11 mia. kr., er blevet trukket ud til forbrug og opsparing, hvilket kan være med til at understøtte forbruget i en tid med stigende renter og høj inflation. Det skal dog nævnes, at analysen endnu ikke kan konkludere endeligt på, hvad gevinsterne faktisk er gået til på den korte bane.

Forbrugertilliden for november 2023 ligger på -10,3 og er dermed forbedret fra august 2023, hvor forbrugertilliden lå på -10,9. Forbrugertilliden har fortrinsvist været stigende siden oktober 2022, dog med et fald i sommeren 2023.

Forbrugertilliden lå på minus 37,0 i oktober 2022, hvilket var det laveste niveau i statistikens 48-årige historie. Den fortsat lave måling i forbrugertillid skal ses i lyset af et kraftigt fald i indikatorer om forbrugernes vurdering af Danmarks nuværende økonomiske situation, samt en begrænset købelyst. Dette kan i høj grad tilskrives inflationsstigningerne, der har udhulet danskernes købekraft samt en øget usikkerhed i samfundet. Selvom forbrugertilliden stadigvæk er negativ, og på niveau med tilliden under Finanskrisen, tyder det dog på, at tilliden formentlig har ramt bunden, og at vi i de kommende måneder vil se forbrugertilliden stige yderligere.

### Forbrugertillidsindikatoren



Kilde: Danmarks Statistik

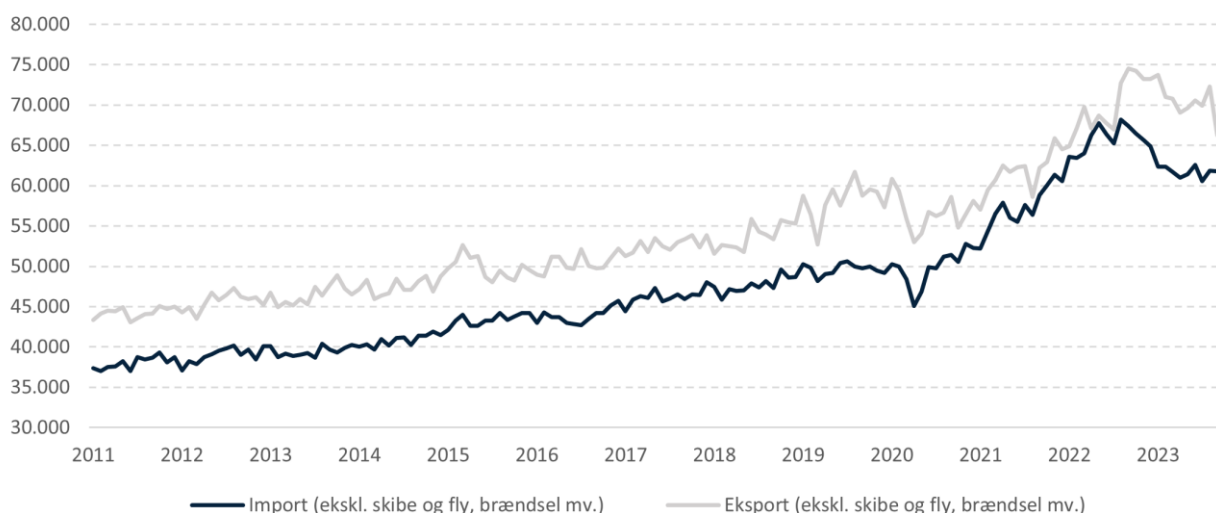
### Import og eksport

Dansk eksport har oplevet markant vækst i løbet af de seneste to år, hvilket har bragt eksporten på et niveau, der er næsten 20% højere end det, der blev observeret før Coronapandemien. Særligt medicinalindustrien har været afgørende for den store fremgang i eksporten.

Siden efteråret 2022 er værdien af den danske eksport dog aftaget, hvilket kan skyldes et fald i eksporten af varer samt et fald i fragtrater, hvor sidstnævnte har reduceret eksporten af serviceydelser. Den samlede eksport er over det seneste kvartal alligevel er faldet med 1,9%, mens importen i samme periode er steget med 4,9%. Er den seneste måned er eksporten dog steget med 3,6% og importen 2,8%. Det har primært været eksport af tjenesteydelser der har båret fremgangen, mens import af vare har set en stigning. Dansk vareeksport forventes fortsat at tabe nogle af de markedsandele, som Danmark har vundet siden pandemien. Det kan også nævnes, at Danmark som en lille og åben økonomi i høj grad er påvirket af verdenssituationen. Ifølge en analyse fra Nationalbanken har et tilbageslag i den kinesiske økonomi drevet af uroligheder og geopolitiske spændinger potentiale til at påvirke udviklingen i dansk økonomi og dermed eksporten negativt. Prognosen for 2023, 2024 og 2025 lyder dog på vækstrater på hhv. 1,7%, 1,3% og 1,3% målt i forhold til året før. Den positive vækst kan tilskrives forventninger om stigende udenlandsk aktivitet og en stigende købekraft.

For at tage temperaturen på udviklingen i dansk økonomi kan industriens produktionsindeks, som er baseret på indberetninger om virksomhedernes faktiske aktiviteter, bruges som et pejlemærke. Industriens samlede produktion steg med 1,3% i oktober måned og er steget med 8,4% sammenlignet med året før. Ses der bort fra medicinalindustrien er produktionen faldet med 6,3%. Produktionen svinger en del på månedsbasis, men set over tredje kvartal faldt produktionen med 8,8% i forhold til andet kvartal. Ses der bort fra industriens største branche, medicinalindustrien, er produktionen faldet med 1,7% fra andet kvartal til tredje kvartal. Medicinalindustrien i Danmark havde i andet kvartal et gevaldigt opsving, der dog siden har nået et mere normaliseret niveau igen. Medicinalindustrien er dog fortsat en væsentlig positiv faktor for den danske økonomi.

## Udvikling i import og eksport i mio. kr.



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

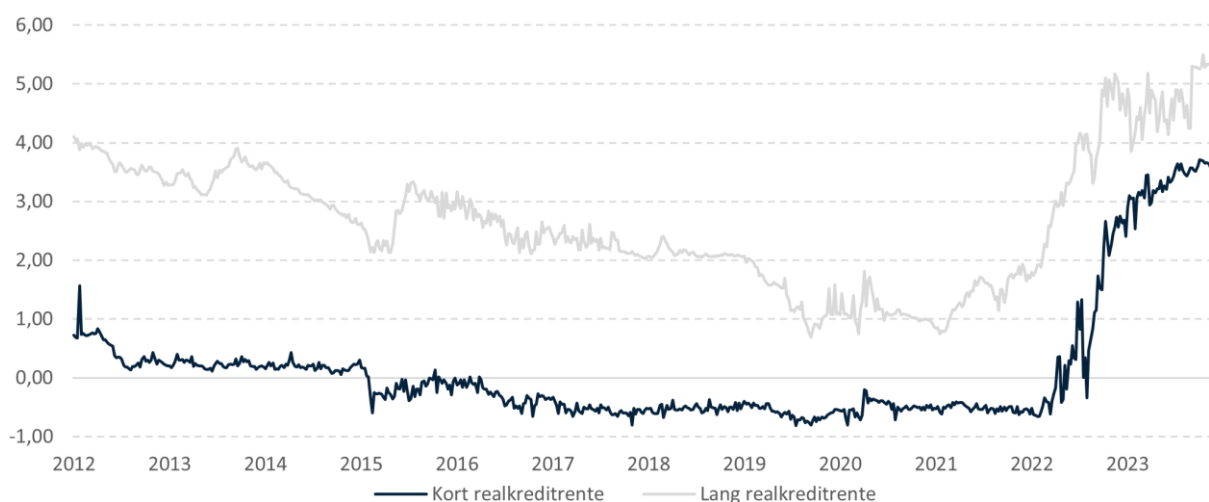
## Renter og inflation

I løbet af 2022 steg både de korte og lange renter markant til niveauer, der ikke er observeret siden 2011. Stigning i renter samt et højt inflationsniveau har medført en udhuling af danskernes købekraft og resulterede i det største fald i reallønnen siden 1950'erne. I 2023 har udviklingen i renteniveauet været mere afdæmpet og stagnerende. Dette skyldes en mere moderat udvikling i inflationen, der særligt har været drevet af fald i energiomkostningerne. I oktober måned var inflationen nede på 0,1%.

Den mere moderate inflation har medført at den lange realkreditrente er stagneret på et niveau omkring 4,8% i 2023, mens de korte renter fortsat har været stigende i første halvår af 2023, da disse i højere grad er korreleret med de pengepolitiske tiltag fra FED og ECB. Den fortsatte stigning i de korte renter kombineret med stagnerende lange renter har mindsket spændet mellem de korte og lange renter i Danmark. Udviklingen i den korte rente har i andet halvår af 2023 være mere afdæmpet, hvor den er stagneret på et niveau omkring 3,6%.

Den lange realkreditrente var i uge 49 på 5,1%, mens den korte rente var på 3,4%. Der er således tale om, at det nuværende renteniveau fortsat er på niveau med dem observeret under finanskrisen. Konsekvensen af de fortsat høje renteniveauer er bl.a., at det for boligkøberne er blevet markant dyrere at optage lån til bolig, hvilket lægger en dæmper på boligmarkedet.

## Obligationsrenter



Kilde: Finans Danmark

Inflationen i Danmark steg i november måned med 0,6% i forhold til samme måned året før. Dette er en svag stigning i forhold til sidste måned, hvor inflationen var på 0,1%, hvilket dog skal ses i lyset af den historiske høje inflation med 10,1% i oktober 2022. Stigningen i inflationen kan i høj grad tilskrives prisændringer på husleje, mens faldende energiomkostninger holder inflationen nede. Kerneinflationen er i november 2023 på 3,0% i forhold til samme måned året før, hvilket er et fald i forhold til sidste måned. Tjenester som restaurant- og cafebesøg holder inflationen oppe.

Der er svage indikationer på at den stigende inflation i november måned vil fortsætte. Det danske producentindeks (PPI), der er stærkt korreleret med inflationen, har været stigende siden august 2023, om end det stadig er negativt på -0,8% i forhold til november måned 2022. Dog har Nationalbanken nedjusteret deres inflationsforventninger, hvor der nu forventes en inflation på 3,8% i 2023, 3,0% i 2024 og 2,6% i 2025. Større lønstigninger vil bidrage til et opadgående pres på inflationen.

### EU-harmoniseret forbrugerprisindeks (HICP)



Kilde: Danmarks Statistik

Ifølge ECBs seneste økonomiske fremskrivning for eurozonen fra juni 2023, vil den årlige inflation være i niveauet 5,6% i 2023, 3,2% i 2024 og 2,1% i 2025. Dette er i forhold til tidligere prognoser en opjustering for både 2023 og 2024, men en nedjustering for 2025.

### Boligmarkedet

De senere år har priserne på boligmarkedet generelt været stigende, hvilket kan tilskrives historisk lave renteniveauer i kombination med høj disponibel indkomst og optimisme i markedet. Stigende renter og inflation har dog betydet, at priserne fra foråret 2022 og ind i starten af 2023 har været faldende. Dette har særligt været gældende for ejerlejlighedsmarkedet i storbyerne København og Aarhus. Tal fra Boligsiden.dk viser, at andet halvår af 2023 har været karakteriseret af stigende salgspriser og faldende liggetider, hvilket kan tilskrives en fornyet optimisme, men også fremrykningseffekter grundet den boligskatterabat der kan opnås ved boligkøb inden årsskiftet til 2024.

De skarpe rentestigninger medfører højere renteomkostninger for boligejere og har derfor direkte effekt på den disponible indkomst, som dermed falder betydeligt. Dette gør det dermed endnu sværere for førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet og boligbyrden på landsplan er, sammenlignet med gennemsnittet siden 1998, kommet op på et historisk højt niveau. På trods af høj boligbyrde ser risikoen for at blive teknisk insolvent ud til at være lav. Rentestigningerne har haft mindre effekt på boligpriserne end først antaget, hvor en fortsat stor efterspørgsel og et lille udbud holder hånden under boligpriserne.

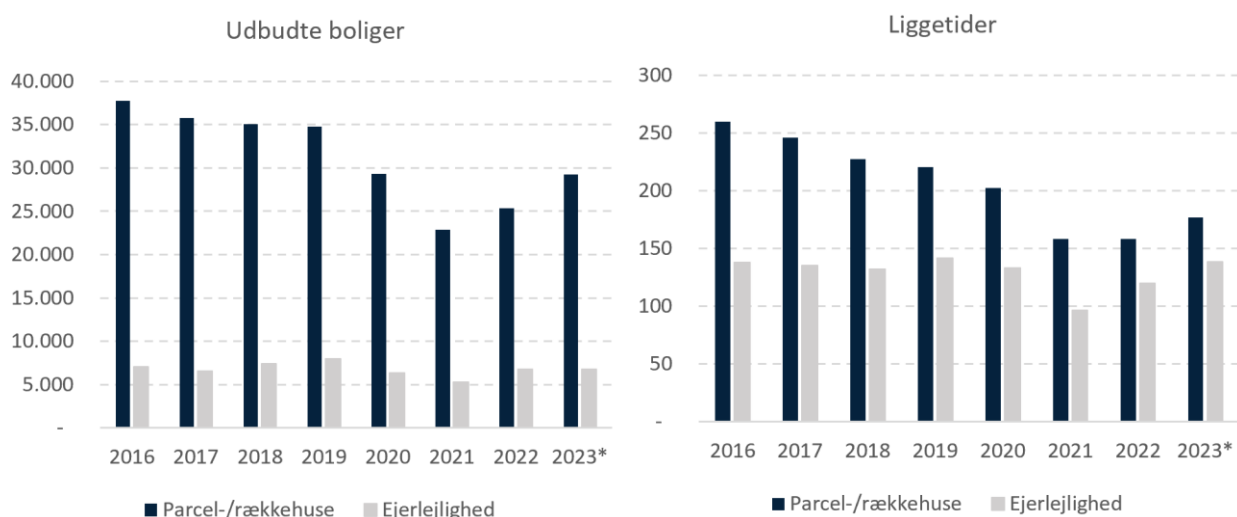
I 2024 forventer Det Økonomiske Råd, at priserne på ejerlejligheder i 2024 potentielt vil påvirkes negativt af boligskattereformen, som træder i kraft per 1. januar 2024. Dette understøttes af den seneste prognose fra Nordea, der skønner at ejerlejlighedspriserne vil falde med 2,7% i 2024, hvilket er en nedjustering i forhold til deres tidligere prognoser. Modsat forventes reformen at påvirke priserne på enfamiliehuse positivt. Overordnet set forventer Det Økonomiske Råd en stigning i boligpriserne på 1% igennem 2024, hvilket kan tilskrives, at realkreditrenterne skønnes at falde samt at der ventes fremgang i den disponible indkomst.



Udbuddet af ejerlejligheder i perioden fra 2016 til 2023 er faldet med 4,7%, svarende til 333 færre udbudte ejerlejligheder. Ligeledes er udbuddet af parcel- og rækkehuse i samme periode faldet med 22,5%, svarende til 8.509 færre boliger. Dog er udbuddet af ejerlejligheder steget med 27,5%, svarende til 1.453 flere udbudte lejligheder, siden 2021 hvor udbuddet var på sit laveste. For parcel- og rækkehuse er udbuddet steget med 27,8%, svarende til 6.360 flere boliger, siden 2021.

Ser man nærmere på liggetiderne for ejerlejligheder er de steget med 44,1%, fra i gennemsnit 96 dage i 2021 til i gennemsnit 139 dage indtil videre i 2023. Den gennemsnitlige liggetid for parcel- og rækkehuse var 158 dage i 2021 og er dermed steget med 11,9% til i gennemsnit 177 dage i 2023.

### Udvikling i udbudte boliger og liggetider



Kilde: Finans Danmark

## 6.2 Segmentbeskrivelse

### Bolig

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme er fortsat stor, og på trods af væsentlig byggeaktivitet de senere år er tomgangen fortsat relativt begrænset. Stigende renteniveauer i kombination med højere usikkerhed gør det sværere at opnå samme belåningsgrad som før. Dette betyder imidlertid en opbremsning i antallet af nye projekter i den kommende fremtid. Som følge deraf forventes faldende transaktionsaktivitet. Det skal dog nævnes, at der fortsat er interesse og kapital i markedet for boligudlejningsejendomme.

Rentestigninger, inflation samt øgede finansieringsomkostninger betyder desuden, at priserne på ejerboligmarkedet forventes at falde i 2023. Faldet kommer efter et par år, hvor stigningerne særligt i de større byer har været eksplosive og derfor forventes priserne at falde mest i netop disse områder. For boligejere med rentetilpasningslån bliver byrden betydeligt højere end foregående perioder. Derudover bliver det vanskeligere for førstegangskøbere at træde ind på boligmarkedet grundet de øgede finansieringsomkostninger.

Denne udvikling kan betyde, at flere privatpersoner vælger at leje deres bolig grundet den større fleksibilitet som lejemarkedet tilbyder i usikre økonomiske tider. Dette formodes at gavne lejeudviklingen på boligmarkedet i de byer, hvor der allerede eksisterer et underudbud og hvor øget efterspørgsel kan presse lejeniveauerne yderligere op. Derudover kan kombinationen af faldende byggeaktivitet og øget efterspørgsel efter lejeboliger, potentielt medvirke til at sænke tomgangsrisikoen i byer med overudbud.

Frygten for maksimallejerereguleringer efter nettoprisindekset på op mod 8-10% medførte politisk debat og folketinget vedtog derfor et 2-årigt loft over den årlige lejeregulering på 4%. På trods af denne politiske usikkerhed, er boligudlejningsejendomme fortsat en efterspurgt vare blandt investorerne. Dette kan tilskrives, at boligsegmentet er karakteriseret ved stabile cash-flow, som også er til stede i usikre tider.

Efterspørgslen har dog været mere dæmpet, da de markante rentestigninger har begrænset finansieringsmulighederne betydeligt, hvilket bl.a. kan tilskrives kravet til kritisk leje, der begrænser den forventede belåningsgrad. Afkastkravene har derfor været let stigende. Der er dog som sagt fortsat aktivitet i markedet, hvilket fortrinsvis drives af fonde, der

fortsat har kapitaltilsagn, der skal anbringes samt pensionskasser, der ikke er afhængige af fremmedfinansiering. Forventningen er, at afkastkravene vil være stabile til let stigende over hele landet i den kommende periode.

Kigger man nærmere på den demografiske udvikling i Danmark ser man, at der de kommende år forventes fortsat befolkningstilvækst. Derudover vil der komme et fortsat større antal ældre i samfundet, mens antallet af husstande med én person på landsplan også er stødt stigende. Denne udvikling betyder, at der er et væsentlig større fokus på differentieret projektudvikling til udvalgte målgrupper herunder ældreboliger, seniorboligfællesskaber, friplejehjem, microliving og studieboliger. Samtidigt betyder udviklingen, at der vil være et fortsat stigende behov for flere boliger. I lyset af den faldende byggeaktivitet grundet den senere tids inflations- og rentestigninger er der derfor sandsynlighed for, at tomgangen vil være faldende de kommende år.

Tomgangen for boliger på landsplan var 3,6% for 4. kvartal 2022. Siden forrige kvartal er tomgangen uændret, mens tomgangen dog er faldet 0,1 procentpoint siden samme periode sidste år.

Markedslejen forventes at være stabil til let stigende i det kommende år, mens afkastkrav forventes at være stabil til let stigende.

### 6.3 Forventet afkastkrav og lejeniveau for området

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

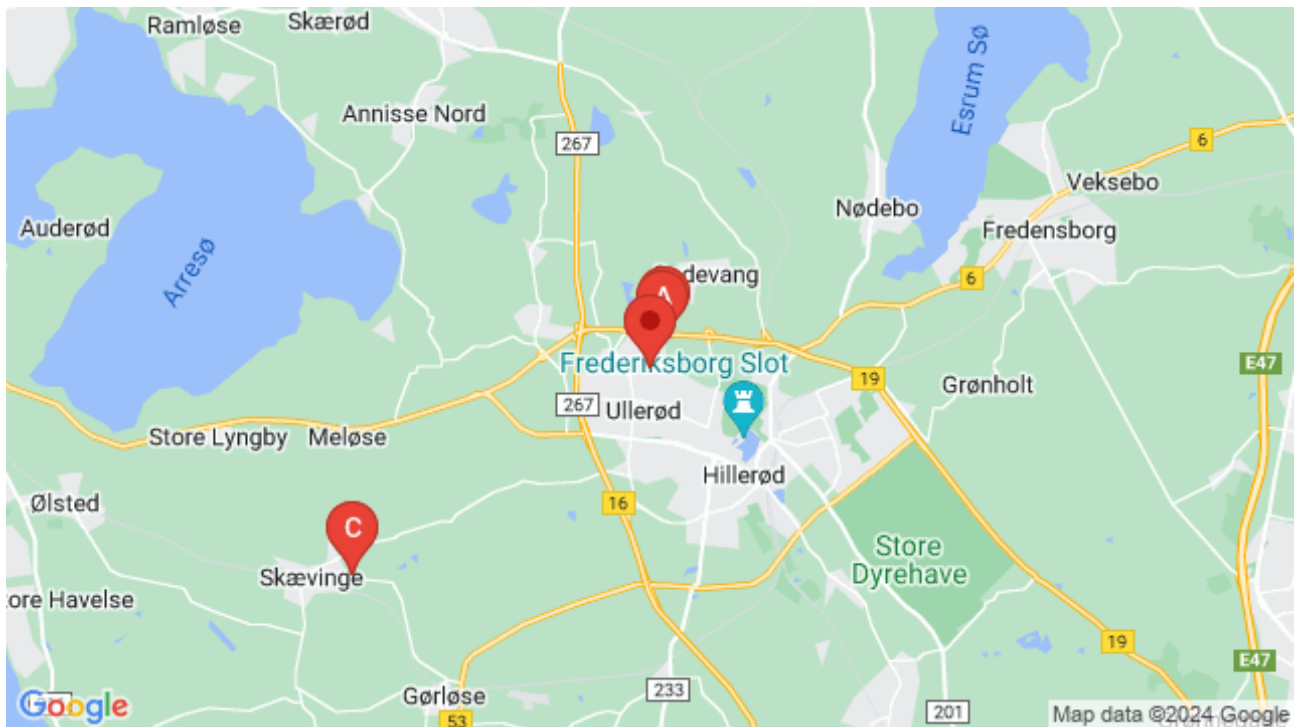
4. kvartal 2023 - Nyere boligudlejningsejendomme		Primær	Sekundær	Tertiær	Tendens
Nordsjælland	Afkastkrav i %	4,50	5,00	6,00	↗
	Årlig markedsleje i kr./m <sup>2</sup>	1.900	1.650	1.400	↗

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 fastsætte 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	Dato	Primær anvendelse	Areal m <sup>2</sup>	Pris	Enheder	Enhedsarealer
A Sophienlund 44 m.fl.	3400 Hillerød	Jun 2021	Bolig	1.854 m <sup>2</sup> (1.854 m <sup>2</sup> beboelse)	50.400.000	18 enheder (18 beboelse)	Bolig: 1.854 m <sup>2</sup>
B Sophienlund 92 m.fl.	3400 Hillerød	Jun 2021	Bolig	824 m <sup>2</sup> (824 m <sup>2</sup> beboelse)	21.600.000	8 enheder (8 beboelse)	Bolig: 824 m <sup>2</sup>
C Dyremosen 9 m.fl.	3320 Skævinge	Jul 2021	Bolig	1.071 m <sup>2</sup> (858 m <sup>2</sup> beboelse)	2.602.305	7 enheder (7 beboelse)	Bolig: 858 m <sup>2</sup>



Kilde: Tinglysnings 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 m<sup>2</sup> pris. Selvom investorbeslutninger først og fremmest er styret af afkastkrav, giver et investeringsobjekts m<sup>2</sup> 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 ejendommers økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning af bolig og erhverv, omkostningsbestemt lejeværdi/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 materiale vi pt har til rådighed, har vi fastsat et afkast på 4,75% 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. 38.000.000**

Der skrives kroner trettioottemillioner 00/100

Om vurderingen skal særligt bemærkes, at den beregnede boligleje ikke indeholder en lejeværdi af individuelle forbedringer.

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, grundet krigen mellem henholdsvis Hamas og Israel samt Rusland og Ukraine, risiko for negative påvirkninger på verdensøkonomien. Dels grundet almen usikkerhed, dels de gensidige sanktioner mellem Rusland og Vesten. Den tidligere høje inflation har været faldende over flere kvartaler men der er stadig fokus på de stigende realkreditrenter, alle faktorer der kan påvirke værdiansættelsen af danske bruger- og investeringsejendomme. Det er dog for tidligt at anslå de potentielle afledte konsekvenser for den danske ejendomssektor.

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:**

Rækkehusbebyggelse i attraktivt og roligt område

God boligsammensætning i bebyggelsen

Løbende vedligeholdelse og genopretning af bebyggelsens tag og fag

### **Ejendommens svage sider:**

Ingen umiddelbare

## 7.2 Moderniseringsfrekvens

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

Moderniseringerne er foretaget lineært over den -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 valuarens værdiansættelse
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje
- der ikke skal foretages ekstrafundering i forbindelse med evt. bebyggelse af grunden
- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, anført i udkast til omkostningsbestemt legebudget, 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 medmindre andet er angivet i nærværende vurdering.

## 8.6 Ansvar

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 10 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

## 8.7 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

## 9 Datering og underskrift

---

Hillerød den 19-02-2024

Som vurderingsansvarlige:

### EDC Erhverv Poul Erik Bech



**Stephen Berthelsen**

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

Telefon: 58587850

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: 58587854

Mobil: 20207565

E-mail: jal@edc.dk

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

## 10 Rentabilitetsberegning

Indtægter	Bemærkning	M <sup>2</sup>	Leje pr. m <sup>2</sup>		Årlig leje		
OMK					kr.	-	
§ 5.1					kr.	-	
§ 5.2					kr.	-	
Fri leje			86	kr.	1.250	kr.	107.500
<b>Boligleje</b>			<b>1.904</b>	<b>kr.</b>	<b>1.250</b>	<b>kr.</b>	<b>2.380.000</b>
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.	-	
<b>Indtægter i alt</b>			<b>1.904</b>	<b>kr.</b>	<b>1.250</b>	<b>kr.</b>	<b>2.380.000</b>

Udgifter	Bemærkning	M <sup>2</sup>	Beløb pr. m <sup>2</sup>		Årligt beløb	
Grundskyld	Jf. skattekontoen	1.904	kr.	105	kr.	199.246
Rottebekæmpelse	Jf. skattebillet 2022	1.904	kr.	1	kr.	1.172
Renovation	Jf. Hillerød Forsyning 2023	1.904	kr.	55	kr.	104.000
Vandafgift	Betales af andelshavere efter målere	1.904				
Vicevært & renholdelse	Jf. A/B budget 2001	1.904	kr.	34	kr.	65.000
Forsikringer	Jf. oplysninger fra Nykredit	1.904	kr.	27	kr.	51.823
Abonnementer og serviceydelser		1.904				
Fælles vand						
Fælles el	Jf. A/B budget 2023	1.904	kr.	3	kr.	6.000
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
<b>Udgifter i alt</b>			<b>kr.</b>	<b>330</b>	<b>kr.</b>	<b>627.721</b>

**Driftsresultat** **kr. 1.752.279**

Kontant refusion	Saldo	
§ 18		
§ 22		
Depositum	kr.	1.047.200
Forudbetalt husleje		
<b>Refusionsbeløb i alt</b>	<b>kr.</b>	<b>1.047.200</b>

<b>Kontantpris</b>	<b>kr.</b>	<b>37.937.284</b>
Kontantpris pr. m <sup>2</sup>	kr.	19.925
Startforrentning		4,75%

## 11 Følsomhedsanalyse

---

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

### Følsomhedsanalyse

Afkast ændring	værdi
0,50%	kr. 33.337.638
0,25%	kr. 35.004.520
0,00%	kr. 37.894.000
-0,25%	kr. 38.893.911
-0,50%	kr. 41.181.788

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 DLV 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 adkomst 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. 10.000.000.