

**Erik Jacobsen**

Valuar, ejendomsmægler MDE

# VURDERING

## AB Birketofte

2860 Søborg



Udarbejdet, den 18. oktober 2018  
af  
Erik Jacobsen  
Valuar, ejendomsmægler MDE

## RESUME:

Kontant handelsværdi: Kr. 39.800.000,-

Forrentningsprocent: 3,5%

Ejendommens værdi opgjort pr. bolig kvm: Kr. 26.640,-

Budgetperiode: 10 år

Moderniseringsfrekvens for lejemål: 1 pr. år

Udgift pr. kvm ved modernisering: Kr. 2.255,- (fratrasket 30%)

-----\*

Afsat vedligeholdelsesudgift pr. kvm i budgetperioden:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
84,-	85,68	87,39	89,14	90,92	92,74	94,60	96,49	98,42	100,38

Anvendt OMK-leje pr. kvm pr. år:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.125,-	1.148,-	1.170,-	1.194,-	1.123,-	1.242,-	1.267,-	1.292,-	1.318,-	1.344,-

Gennemsnitlig lejeniveau for det lejedes værdi pr. kvm pr. år:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.125,-	1.175,-	1.227,-	1.278,-	1.330,-	1.382,-	1.435,-	1.488,-	1.542,-	1.597,-

## INDHOLDSFORTEGNELSE:

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

# VURDERING

## AB Birketoften

2860 Søborg

Matr.nr. 10 ai Buddinge

Cvr.nr. 33546688

Udarbejdet, den 18. oktober 2018

af

Erik Jacobsen

Valuar, ejendomsmægler MDE

### 1. Tidspunkt:

Ejendommen er besigtiget, den 15. oktober 2018.

### 2. REKVIRENT & ADKOMSTHAVER:

AB Birketoften  
c/o Erik Friis Nielsen  
Tinghøjvej 66 A  
2860 Søborg

### 3. ADMINISTRATOR:

Andelsboligforeningen er selvadministrerende.

### 4. REVISOR:

Revidata  
Reg. Revisorer FRR  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

## 5. Formål og Vurderingsprincip:

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

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

## 6. VURDERINGSTEMA:

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

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

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

Vurderingsmandens definition af kontant handelsværdi:

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

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

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

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

**at** ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.

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

**at** bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.

**at** ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.

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

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

Følgende særlige forudsætninger skal lægges til grund ved vurderingen:

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

**7. FREMLAGTE BILAG:**

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

Herudover skal der indhentes:

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

Modtagne bilag:

Vedtægter af 2010  
Årsrapport 2017  
Budget 2018  
Energimærkning af 24. oktober 2010  
Generalforsamlingsref. af 12. april 2018  
Generalforsamlingsref. af 29. marts 2017  
Generalforsamlingsref. af 28. april 2016  
Generalforsamlingsref. af 30. april 2015  
Generalforsamlingsref. af 14. maj 2014  
Ejendomsskattebillet 2018  
Forbedringsoversigt

Indhentet bilag:

BBR-ejermeddelelse af d.d.  
Tingbogsattest af d.d.  
Jordforureningsattest  
Kommuneplan – 13 B1 Tinghøjparken  
Kommuneplan – 17E1/B1 Boulevarden, øst  
Lokalplan – BP 14 Område i Buddinge by  
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017

Kilder:

Danmarks Statistik  
Ejendomsforeningen Danmark  
Ejendomstorvet.dk  
Huslejenævn  
Realkreditrådets statistikker  
Dingeo.dk  
Dansk Ejendomsmæglerforening

**8. BELIGGENHED:**

Tinghøjvej 64 A -, 66 A-E & 68 A-E, 2860 Søborg.

**9. BESKRIVELSE:**

Bebyggelsen er opført af Lind & Risør med 3 selvstændige beboelsesenheder, heraf 2 enheder med hver 5 boliger i 2 etager, samt 1 enhed med 8 lejligheder i ét plan. Bebyggelsen er opført i røde mursten med tegltag. Rækkehusene har egen have, og stuelejlighederne ligeledes egen have. 1. sals lejlighederne har terrasse. Matriklen fremstår velholdt med grønne arealer og større parkeringsareal for beboerne. Ejendommen råder over 165 kvm kælderareal, herunder med fælleslokale. Andelsboligforeningen foretager løbende vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

**Konklusion:**

Ejendommen er generelt i god stand, hvad angår primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillevægge, etageadskillelser. Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er i god stand, når man tager dens alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning.



## 10. EJENDOMMENS INDHOLD:

Antal:	Størrelse i kvm
2	68
2	66
2	64
2	62
1	113
1	110
1	98
5	95
2	89

## 11. AREALER:

Areal:	Størrelse i kvm:
Boligareal	1.494
Bebygget areal	756
Kælderareal	165
Udhuse	50
Grundareal	3.100
heraf vejareal	0

## 12. OFFENTLIG EJENDOMSVURDERING:

<b>Ejendomsnummer:</b>	<b>159-133281</b>
Pr. 1. oktober 2017	21.500.000,-
Heraf grundværdi	3.627.000,-

## 13. BYRDER &amp; HÆFTELSE:

11.04.1929	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
13.04.1931	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
23.04.1932	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
21.07.1938	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
01.05.1950	Byplanvedtægt
25.05.1963	Dok. om byggelinier m.v.
02.09.1971	Dok. om adgangs begrænsning m.v.
03.10.1990	Dok. om forsynings/afløbsledninger m.v.
30.09.1991	Dok. om bebyggelsesgrad og vilkår herfor m.v.



hæftelser:

13.05.2011	Kr. 13.173.000,- Nykredit, 4,197%
13.05.2011	Kr. 1.146.000,- Nykredit, 3,5176%

14. PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD:

**Kategori og aktuelle anvendelse:**

Udlejningsejendom, som anvendes til beboelse, opført i 1991.

**Vandforhold:**

Alment vandforsyningsanlæg = dH er 18-24 (hårdt)

**Varmeforhold:**

Naturgas (egne anlæg)

**Energiforhold:**

Energimærke af 24. oktober 2010, mrk. C.

**Jordforurening:**

Der er ingen reg. jordforurening

**Radonklassificering:**

Radonklasse 1 (0,3-1% af ejendommene i området vurderes at have radonniveau på 200 Bq/m<sup>3</sup>)

**Andre forhold:**

Ejendommen er beliggende 40,22 meter over havets overflade.

**Kommune:**

Skatteprocenten i 2018 i Gladsaxe kommune er 23,7%(Lands gennemsnit er 24,91%).  
Grundskyldspromillen er på 23‰ (landsgennemsnit 26,129‰).

15. Reference og forudsætninger for legeberegning:

**Omkostningsbestemt leje:**

I områder, hvor boligreguleringsloven er gældende, må lejen ikke fastsættes højere end det, som fremgår af en beregning af omkostningsbestemt leje.

Den omkostningsbestemte leje fremkommer som summen af følgende:

- budgetlejen
- § 18 hensættelser
- § 18 b hensættelser (ejendomme opført før 1970)
- § 22 hensættelser hvis udlejer har den indvendige vedligeholdelse
- forbedringsforhøjelser

Budgetlejen kan opdeles i to dele:

- driftsomkostninger og afkast

Afkastet fastsættes om udgangspunkt et beløb, der ikke må overstige 7 % af 15. almindelige vurdering fastsat pr. 1. april 1973, jf. BRL § 9, stk. 1. I henhold til BRL § 9, stk. 7, kan udlejer til det beregnede afkast lægge det beløb, som henlægges eller kunne være henlagt pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal ved udgangen af 2014, jf. BRL § 9, stk. 7, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 962 af 14. august 2010.

**Tillæg til afkast:**

Hvis ejendommen er opført i 1963 eller senere, kan man anvende en anden og normalt for udlejer bedre metode, jf. BRL § 9, stk. 2. Man må tillægge ydelsen på et sædvanligt 20-årigt realkreditlån plus en passende forrentning af restbyggesummen med fradrag af lejerindskud. Dernæst finder man restbyggesummen ved at fratække realkreditlånets provenu fra byggesummen. Fra dette beløb fratrækkes det indskud, som lejerne betalte i opførelsesåret. Restbeløbet forrentes med markedsrenten, som i loven er oplyst til

- 1964 – 8 pct.
- 1965-69 – 10 pct.
- 1970-73 – 12 pct.
- efter 1973 – 14 pct.

Til det ovenfor beregnede beløb tillægges 1/3 af det beløb, som kunne være hensat til fornyelser af ejendommens tekniske installationer pr. 1. januar 1995.

Købesum, oktober 1991	kr. 15.359.631,-		
60% realkreditbelåning	kr. 9.215.779,-	x Ydelse 20-årigt lån =	kr. 1.105.893,-
20% udbetaling	kr. 3.071.926,-		
Restfinansiering	kr. 3.071.926,-	x Markedsrente, 14% =	kr. 430.070,-

Henlæggelse til fornyelser af tekniske installationer, 2000x36x1/3 = kr. 12.000,-

Tillæg til afkast: = kr. 1.547.963,-

**§ 5, stk. 2 forbedringer:**

Gennemgribende forbedrede lejemål er en undtagelse til boligreguleringslovens hovedregel om omkostningsbestemt husleje. Iflg. BRL § 5 stk. 2, kan man i forbindelse med gendulejning fastsætte lejen i en beboelseslejlighed. Som er gennemgribende forbedret, til et beløb, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi i henhold til lejeloven § 47, stk. 2.

Siden 1. juli 1996 har der i regulerede kommuner været mulighed for, at private udlejningsboliger, som er gennemgribende forbedret, kan gendulejes til en husleje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven. Bestemmelser i boligreguleringsloven § 5, stk. 2. blev indført for at begrænse anvendelsen af en hidtidig retspraksis, der gav udlejerne mulighed for ved gendulejning at fastsætte huslejen efter det lejedes værdi i stedet for reglerne om omkostningsbestemt husleje, når en bolig var blevet gennemgribende moderniseret. Anvendelsen finder sted i udlejningsejendomme, opført før 1992, og hvori der mindst indgår 7 lejemål. For at en lejlighed kan betragtes som gennemgribende forbedret, skal der være foretaget forbedringer efter principperne i LL § 58, som væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften beløber sig til enten i alt kr. 257.894,- eller til 2.255,- kr. pr. m<sup>2</sup> til forbedringer i lejligheden (Reguleringsbeløb 2019)

**Forbedringer:**

LL. § 58; Har udlejer under iagttagelse af § 65, stk. 2 – 4, forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Forbedringer er ikke nærmere defineret i lovtæksten, bortset fra lejelovens § 61, om skift fra centralvarme til fjernvarme, samt lejelovens § 41, stk. 4 om forbrugsmålere. Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, kan tillæg gives for den samme forbedring flere gange, f.eks. ved tag- vindue- opgangs- energirenovering m.v., Nyt køkken typisk hvert 20 år, renovering af badeværelse, typisk hvert 30 år m.v. (der er ikke tale om andelshavernes individuelle forbedringer, men renoveringer på et tidligere tidspunkt i ejendommens levetid foretaget af udlejer). Sidstnævnte forbedringer sker ofte i forbindelse med lejerskifte. Forbedringerne reduceres med manglende forøgelse af det lejedes værdi (sparet vedligeholdelse). Forbedringsværdien ganges med ydelsen på sædvanligt 10 eller 20 årigt realkreditlån. Forbedringsforhøjelsen beregnes med håndværkerudgifter, teknisk og administrativt bistand og udgifter til finansiering, forsikring og tomgang.

Projekt:	Udgift:	Note:	./ Vedl.	År:	Ydl.%	Forbedringsværdi:
§ 5, stk.1.	Skøn	1.	30%	Lb.	10	105.000,-

Note 1: Skønnet § 5, stk. 1 forbedringer i ejendommens levetid.

Den årlige lejeindtægt at kunne udgøre, i alt:

kr. 1.680.750,-

<b>Status:</b>	<b>Kr./pr. kvm:</b>
Bolig:	1.125,-

Uanset OMK-beregningen udviser ét kvm beløb på kr. 1.375,-, henses dog til lejelovens § 47 vedrørende det lejedes værdi.

#### Beregning af driftsudgifter:

Administration og renholdelse er ansat efter normal i kommunen – inden for de rammer, som accepteres af det pågældende huslejenævn – eller i givet fald analog kommune, såfremt der ikke foreligger normal.

#### Redegørelse for udgifter, som ikke er medtaget i driftsbudgettet:

Varme, antenne, vand. Disse omkostninger opkræves sep. Og medtages ikke på den omkostningsbestemte beregning.

#### Redegørelse for sparet vedligeholdelse:

Hensættelser efter BRL § 18 er en regnskabsmæssig postering. Dvs. at udlejer ikke skal indbetale pengene, men blot reservere beløbet rent regnskabsmæssigt. Beløbet skal således være til rådighed til den nødvendige vedligeholdelse af ejendommen.

Driftsudgifterne for ejendommen skønnes at ville udgøre ca.:

<b>Art:</b>	<b>Udgift:</b>
Ejendomsskat 2018	78.083,-
Afgifter	434,-
Renovation	46.056,-
Fælles el	31.562,-
Bygningsforsikring	25.793,-
Renholdelse	72.000,-
I alt:	253.928,-
Administration	68.625,
Vedligeholdelse	125.496,-
I alt:	448.049,-

## 16. SÆRLIGE FORHOLD:

Ejendommen er fuldt forsikret, herunder med bygningsbrandforsikring, anden bygningsbeskadigelse, husejeransvarsforsikring, huslejetabsforsikring, svamp- og insektdækning, glasforsikring og sanitetsforsikring.

At ejendommen sælges med de til ejendommen naturligt hørende og til driften af ejendommen nødvendige installationer, samt at tinglyste byrder ikke giver anledning til bemærkninger.

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

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

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

## 17. PRISFASTSÆTTELSE:

- forudsætninger:

af ejendommen vurderes kontant, den 1. oktober 2018,

af væsentlige forbedringer er oplyst og medtaget i vurderingen,

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

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

af andelsboligforeningen har erhvervet adkomst, den 5. oktober 1990, herunder med anskaffelsessum i h.t. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra a, på kr. 15.359.631,-,

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboliglovens § 5, stk. 2., litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom til en investor. Salgsopstilling og provenuberegning indgår ikke som bilag til vurderingen.

Omsætningen af denne type ejendomme er meget beskeden. Uanset ovennævnte baggrund er det normkrav, at der skal fremlægges reference/sammenligningsejendomme i forbindelse med vurderingen. Der er ikke nogen helt identiske ejendomme til salg eller identiske ejendomme handlet i det umiddelbare område.

Der er dog valgt nedenstående ejendomme beliggende i området herunder til opfyldelse af gældende normkrav, som eksempel på reference/sammenligningsejendomme:

Adresse:	Afkast i %	Kvm leje:	Pris/pr. kvm	Til salg/Solgt pr.:
Kildebakkegårds Alle 131	3,00	986,-	15.608,-	28.04.2017
Maglegårds Alle 106	3,86	1.101,-	20.665,-	11.01.2016
Vangedevej 237	Ubekendt	Ubekendt	36.822,-	12.07.2018
Buddingevej 281	Ubekendt	Ubekendt	22.222,-	25.05.2018

Vurderingsmanden anser ikke, som ovenfor nævnt, at ovennævnte ejendomme, vil være helt repræsentative, idet der ikke foreligger andelsboligforeninger i kommunen, som er overgået til en investor, som fremtidig udlejningsejendom.

## 18. Kontant handelsværdi:

**kr. 39.800.000,-**

*skrives kroner tre ti ni millioner otte hundrede tusinde oo/100*

Forrentningskrav: 3,50% - Diskonteringsrente: 5,50%

### Redegørelse for fastsættelsen af forrentningskravet:

Fastsættelsen af forrentningskravet har udgangspunkt i den "risikofri realrente, herunder svarende til renten på en 10 årig statsobligation, herefter tillagt forventet inflationsprocent (som anbefales af Den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål). Endelig tillægges risikofillæg, den "usikre rente", som defineres som markedsrisici, f.eks. Enhedsstørrelse. Transaktionstid. Adgang til finansiering. Risiko ved estimering af markedsløje forventninger. Risiko ved beliggenhed, økonomisk, fysisk og funktionel værdiforringelse. Risiko i forbindelse med lovændring. Manglende lejebetalinger. Risiko for tomgang. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse. Der medtages ikke "særlig værdi", som kan defineres, hvor et aktiv har særlige karaktertræk, der gør aktivet mere attraktivt for en bestemt køber, end det gør det attraktivt for det generelle udsnit af købere i markedet. Disse karaktertræk kan omfatte fysiske, geografiske, økonomiske eller lovgivningsmæssige karakteristika for aktivet. Markedsværdi kræver, at der ses bort fra ethvert element af særlig værdi, idet der på et ethvert givet tidspunkt forudsættes, at der er en villig køber og ikke en bestemt villig køber.

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

### Markedsvurdering ultimo 2018:

Investorefterspørgslen for boligejendomme, der er underlagt omkostningsbestemt leje er fortsat meget høj og de direkte afkast meget lave, ligesom der er rigeligt med billig kapital til de løbende moderniseringer. Ejendomme med omkostningsbestemt leje har typisk et meget betydeligt lejepotentiale, som realiseres ved gennemgribende moderniseringer af lejligheder, som lediggøres. Der er stort set ingen risiko for tomgang eller faldende lejepriser. De lave afkast kan dog kun øges ved yderligere investeringer. Så længe renten er lav vil det være attraktivt. Men boligejendommene vil formentlig opleve at den dag, hvor prisen på finansiering stiger, vil investeringskalkulationerne blive ganske stærkt påvirket i negativ retning.

Følsomhedsberegning ved ændring i forrentningsprocenten:

Forrentningsprocent:	Vurderingsværdi:
3,00	46.628.427,-
3,25	42.963.197,-
<b>3,50</b>	<b>39.843.621,-</b>
3,75	37.144.447,-
4,00	34.786.739,-

Følsomhedsberegning ved ændring i lejeniveau, excl. Omk.leje:

Lejeniveau:	Vurderingsværdi:
- kr. 50,- pr. kvm	39.077.485,-
- kr. 100,- pr. kvm	38.311.350,-
- kr. 150,- pr. kvm	37.545.215,-

**Markedsindsigt, copyright & fremsendelse:**

Undertegnede opfylder Andelsboliglovens § 5, stk. 2, herunder med markedsindsigt, som bl.a. opnås som arbejdende bestyrelsesformand i et velfunderet ejendomsselskab, med større egenkapital, og hvor ejendomsselskabet er investor i udlejningsejendomme, herunder med udviklingsprojekter og ejendomsadministration.

Vurderingen må ikke offentliggøres på internettet. Vurderingen må kun anvendes til det formål den er bestemt til, nemlig at fastlægge hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har til anvendelse i foreningens regnskab, jf. Andelsboliglovens § 5, stk. 2. Den må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke udleveres til andre end medlemmer af andelsboligforeningen, foreningens administrator og revisor, samt potentielle køber af andele i foreningen.

Værløse, den 18. oktober 2018

Erik Jacobsen  
Valuar, ejendomsmægler MDE

Bilag:  
Driftsbudget  
DCF-beregning



Gennemsnitlig lejl. 83 kv.m

Gns.leje før § 5.stk.2 modernisering kr. 1.125,-

Lejeværdi efter modernisering BRL 5.2. kr. 1.600,-

## AB Birketofte

	År										Terminalår 2028	
	1 2018	2 2019	3 2020	4 2021	5 2022	6 2023	7 2024	8 2025	9 2026	10 2027		
Forrentningskrav %	3,50											
Inflation %	2,00											
Diskonteringsrente %	5,50	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,65	0,62	0,59	
Forrentning deposita %	0,00											

Lejeindtægt beboelse	1.587.375	1.619.123	1.651.505	1.684.535	1.718.226	1.752.590	1.787.642	1.823.395	1.859.863	1.897.060	1.935.001
§ 5. stk. 2 modernisering		39.425	79.639	119.064	158.489	197.914	237.339	276.764	316.189	355.614	395.039
Lejeindtægt erhverv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bruttoleje</b>	<b>1.587.375</b>	<b>1.658.548</b>	<b>1.731.143</b>	<b>1.803.599</b>	<b>1.876.714</b>	<b>1.950.504</b>	<b>2.024.981</b>	<b>2.100.158</b>	<b>2.176.051</b>	<b>2.252.674</b>	<b>2.297.727</b>
Driftsudgifter	-253.928	-259.007	-264.187	-269.470	-274.860	-280.357	-285.964	-291.683	-297.517	-303.467	-309.537
Administration	-68.625	-69.998	-71.397	-72.825	-74.282	-75.768	-77.283	-78.829	-80.405	-82.013	-83.653
Løbende vedligeholdelse	-125.496	-128.006	-130.566	-133.177	-135.841	-138.558	-141.329	-144.155	-147.039	-149.979	-152.979
Planlagt forbedring		-267.379	-272.727	-278.181	-283.745	-289.420	-295.208	-301.112	-307.134	-313.277	
§ 5. stk. 2 modernisering		-23.344	-23.811	-24.287	-24.773	-25.268	-25.774	-26.289	-26.815	-27.351	
Tomgang		-747.733	-762.688	-777.941	-793.500	-809.370	-825.558	-842.069	-858.910	-876.088	-546.169
<b>Udgifter i alt</b>	<b>-448.049</b>	<b>-747.733</b>	<b>-762.688</b>	<b>-777.941</b>	<b>-793.500</b>	<b>-809.370</b>	<b>-825.558</b>	<b>-842.069</b>	<b>-858.910</b>	<b>-876.088</b>	<b>-546.169</b>
<b>Driftsresultat / cash flow</b>	<b>1.139.326</b>	<b>910.815</b>	<b>968.456</b>	<b>1.025.657</b>	<b>1.083.214</b>	<b>1.141.134</b>	<b>1.199.423</b>	<b>1.258.090</b>	<b>1.317.141</b>	<b>1.376.585</b>	<b>1.751.558</b>

DCF-metode											
NV årlig cash flow	1.079.930	818.324	824.750	827.928	828.804	827.602	824.527	819.770	813.505	805.895	
NV cash flows	8.471.035										
NV terminalværdi	29.297.586										
<b>Markedsværdi DCF-metode</b>	<b>37.768.621</b>										<b>50.044.509</b>

Markedsværdi DCF-metode:

Ledig lejlighed:

**Vurderingssum:**

**Afrundet:**

37.768.621

2.075.000

**39.843.621**

**39.800.000**



**Almindelig**

# **DRIFTSBUDGET 2019**

for ejendommen:

**AB Birketofte**

med  uden beboerrepræsentation (sæt kryds)

Anvendes som grundlag for udfyldning af varslingsskemaer til de enkelte lejere og eventuel drøftelse med beboerrepræsentanterne.

Oplysninger om ejendommen			
Boligernes samlede areal	m <sup>2</sup>	1.494,00	A1
Boligernes samlede vurderingsleje	kr.	0,00	A2
Boligernes samlede fordelingsleje	kr.	0,00	A3
Boligernes samlede fordelingstal	kr.	0,00	A4
Ejendommens samlede areal	m <sup>2</sup>	1.494,00	B
Boligprocent efter arealfordeling: 1494 A1 x 100 : 1494 B =	%	100,00%	C
Henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer pr. 31.12.1994	kr.	36.000,00	D
Indgangsbetrag for overført forøget kapitalafkast pr. m <sup>2</sup> :	kr.	8,03	E
kr. 36000 D : 1494 B : 3			
Overført forøget kapitalafkast pr. m <sup>2</sup> i 2019:	kr.		
kr. E x 1,5530 (indeksreg. 95-19) = kr. (med 4 decimaler)	kr.	12,4706	
Beløbet afrundes til nærmeste hele kroner =	kr.	12,00	F
Ejendommens ibrugtagningstidspunkt (sæt kryds):			
<input type="checkbox"/> før 1964 <input type="checkbox"/> 1. jan. 1964 - 31. dec. 1969 <input type="checkbox"/> før 1970			
Budgetlejen fordeles mellem beboelseslejemålene efter areal, vurderingsleje, fordelingsleje eller fordelingstal. A1, A2, A3 eller A4 skal derfor udfyldes afhængigt af det anvendte fordelingsgrundlag. A1 skal dog altid udfyldes.			

Afsætning til vedligeholdelse - beboelse				
	§ 18 kr. pr. m <sup>2</sup>	§ 18 b høj kr. pr. m <sup>2</sup>	§ 18 b lav kr. pr. m <sup>2</sup>	§ 22 kr. pr. m <sup>2</sup>
Uafrundet beløb 2018	83,21			44,50
Indeksregulering 1.1.2019	1,012	1,012	1,012	1,012
Uafrundet beløb 2019 (uafrundet 2018 gange indeksreg.)	84,21			45,03
Afrundet beløb 2019	84,00			45,00
Afrundet beløb indeholdt i lejen				
Stigning	84,00	0,00	0,00	45,00

Udgifterne	Seneste budget	2019 budget	Bemærkninger
I. Driftsudgifter			
1. Skatter og afgifter:			
a. Grundskyld til kommunen		78.083,00	
b. Afgift for vandforbrug, afløb m.m			
c. Renovation		46.056,00	
d. Dækningsafgift			
e. Kloakbidrag/rensningsanlæg			
f. Rottebekæmpelse		434,00	
g. Forbrændingsafgift			
h. Affaldsgebyr			
i. Gade- og vejbidrag			
j. Skorstensfejning og kanalrensning			
k. El		31.562,00	
l.			
m.			
n.			
o.			
p.			
<b>1. Skatter og afgifter i alt:</b>	<b>0,00</b>	<b>156.135,00</b>	
2. Forsikringer og abonnementer:			
a. Brandforsikring			
b. Hus- og grundejerforsikring		25.793,00	
c. Arbejdsskadeforsikring			
d. Glasforsikring			
e. Falck			
f. Elevatorservice			
g.			
h.			
i.			
j.			
k.			
<b>2. Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>0,00</b>	<b>25.793,00</b>	

Udgifterne	Seneste budget	2019 budget	Bemærkninger
3. Renholdelse mv. Ejendomsfunktionær, herunder vicevært, a. inspektør, varmeingeniør og funktionærtelefoner mv.		72.000,00	
b. Trappevask, vinduespudsning, mv.			
c. Hovedrengøring			
d. Ind-og udflytningsrapporter		8.000,00	
e.			
f.			
g.			
3. Renholdelse mv. i alt	0,00	8.000,00	
4. Varme og vand			
a. Varmeregnskab m.m			
b. Vandregnskab m.m			
c.			
4. Varme og vand i alt	0,00	0,00	
5. Diverse udgifter/indtægter			Indtægter angives med et minus (-)
a. Fælles gårdanlæg			
b.			
c.			
d.			
e.			
f.			
5. Diverse udgifter/indtægter i alt	0,00	0,00	

Udgifterne	Seneste budget	2019 budget	Bemærkninger
<b>II Afkast:</b>			
1. <del>Ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering</del> kr. 22.113.757 Afkast: 7% heraf <i>BRL § 9 stk. 2.</i>	1.547.962,99	1.547.962,99	
2. Overført forøget kapitalafkast i henhold til BRL § 9, stk. 7. 1494 x 12		17.928,00	
3. Tidligere forbedringer		105.000,00	
4. G.l. hensættelse		125.496,00	
<b>II Afkast i alt</b>	<b>1.547.962,99</b>	<b>1.796.386,99</b>	
<b>III Udgifter i alt</b> (pkt. 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + II)	<b>1.547.962,99</b>	<b>1.986.314,99</b>	
<b>IV Boligernes andel i budgettets udgifter:</b> Boligprocent: 100%	<b>1.547.962,99</b>	<b>1.986.314,99</b>	
<b>V Administration</b>		68.625,00	(Antal boliglejemål x normtal)
<b>VI Budgetleje i alt for boligerne</b>	<b>1.547.962,99</b>	<b>2.054.939,99</b>	H
Senest varslet/godkendt budgetleje		2.054.939,99	
Forhøjelse		0,00	

Budgetlejen fordeles efter

- m2 areal A1
- vurderingsleje A2
- fordelingsleje A3
- fordelingstal A4

Fordelingsfaktor: 2.054.939,99 H: 1.494,00 A1 =  
kr. 1.375,4618 X

- pr. m<sup>2</sup> areal
- pr. vurderingskrone
- pr. fordelingslejekrone
- pr. fordelingstal