

VURDERINGSRAPPORT

Valuarvurdering af den private Andelsboligforening Solbjerg



Pr. 31. december 2023

Gældende 18 måneder frem til og med d. 30. juni 2025

Jævnfør lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2 litra b

På vegne af adkomsthaver / rekvirent:

Andelsboligforeningen Solbjerg



Indholdsfortegnelse

Side

Vurderingsrapport	1
Opdragsgiver	1
Opdragshaver	1
Vurderingsresumé	2
Vurderingstema	2
Formål og forudsætninger	3
Generelle forudsætninger for vurderingstemaet	3
Yderligere specifikke forudsætninger for vurderingstemaet	3
Dokumenter der har dannet grundlag for vurderingen	4
Vurderingsprincip	5
Merværdien af én ledig lejlighed	6
Forudsætning om værdi af uudnyttet tagetage	6
Beliggenhed	6
Arealer	7
Offentlig vurdering	7
Servitutter / deklARATIONER	8
Offentlige forhold og planer	8
Ejendommen	9
Udviklingspotentialer	12
Anbefalinger og særlige opmærksomhedspunkter	12
Markedskommentar	13
Nøgletal for Lokaløkonomi	15
Referenceejendomme	15
Kommentarer til driftsindtægter	16
omkostningsbestemt leje	17
Det lejedes værdi	17
Kommentarer til driftsudgifter	18
Uafhængighed	19
Markedsindsigt og erfaring	19
Ansvarsbegrænsninger	19
Underskriftspåtegning	20
Bilagsoversigt	



OPDRAGSGIVER

Nærværende rapport er udarbejdet for:

Andelsboligforeningen Solbjerg

c/o Hupfelds Ejendomsadministration

att. Karina Lodal

Viemosevej 62

2610 Rødovre

CVR-nr.: 10 63 11 14

(i det følgende kaldet Opdragsgiver)

OPDRAGSHAVER

Vurdering og rapport er udarbejdet af:

PH Erhverv

Strandvejen 60

2900 Hellerup

CVR: 40 86 59 26

Vurderingsmand: Per-Henrik Schultz-Jensen

T: 28 30 49 10

E-mail: phs@pherhverv.dk

(i det følgende kaldet Valuaren)



VURDERINGSRESUMÉ

Kontant markedsværdi fastsat til kr. 255.950.000

Svarende til en pris på kr. 21.294 pr. m²

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF-model over 10 år, med et exitafkast på 3,80 %.

Værdiansættelsen er foretaget ud fra en inflation på 2% p.a., begrundelsen for at anvende netop 2 % p.a. er et notat fra ECB, "pr. oktober 2022 hvoraf det fremgår at det fortsat Den Europæiske Centralbanks (ECB) målsætning, at inflationen er 2,0 % på mellemlang sigt". Ud fra dette, er det derfor en rimelig forudsætning at regne med 2,0 % i inflation i DCF-modellen.

I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder også for den omkostningsbestemte leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v. jf. bilag 2.

VURDERINGSTEMA

Vurdering foretages med det formål at fastsætte ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved overdragelse fra Andelsboligforeningen til en investor jf. andelsboligloven (ABL) § 5, stk. 2, litra b samt Andelsboligforeningens vedtægter.

Ejendommen er vurderet inklusive forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for og under hensyntagen til ejendommens generelle vedligeholdelsestilstand, der naturligt vil have betydning for en investor.

FORMÅL OG FORUDSÆTNINGER

I forbindelse med opdragsgivers ønsker om at få foretaget en vurdering af Ejendommen til brug for årsrapporten samt fastsættelse af andelskronen, ønskes markedsværdien opgjort jf. vurderingstemaet.

GENERELLE FORUDSÆTNINGER FOR VURDERINGSTEMAET

Det er en forudsætning for vurderingen, at:

- Ejendommen ikke er forurennet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der evt. fremgår af offentlig registrering.
- Ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.
- Bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR.
- Bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.
- Ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.
- Der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre.
- Der ikke er afsagt kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og /eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

YDERLIGERE SPECIFIKKE FORUDSÆTNINGER FOR VURDERINGSTEMAET

Herudover er det lagt til grund ved vurderingen, at:

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår.
- 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 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.

DOKUMENTER DER HAR DANNET GRUNDLAG FOR VURDERINGEN

Følgende dokumenter er blevet indhentet og anvendt i forbindelse med vurdering af Ejendommen:

Dokument	Kilde
Tingbog	www.tinglysning.dk
Tinglyste servitutter og deklARATIONER	www.tinglysning.dk
BBR-meddelelse	www.ois.dk
Forureningsattest	Danmarks Miljøportal
Energimærke	Danmarks Miljøportal
Matrikelkort	Danmarks Miljøportal
Kommuneplan 2019	dokument.plandata.dk

Følgende dokumenter er modtaget fra opdragsgiver:

Dokument	Kilde
Regnskab 2022	Opdragsgiver
Budget 2023	Opdragsgiver
Referat fra generalforsamling	Opdragsgiver

VURDERINGSPRINCIP

Valuarvurdering udføres i henhold til lovbekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendommen tilhørende private andelsboligforeninger og er baseret på en Discounted Cash Flow model (en DCF-analyse). Dette vurderingsprincip tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme (indtægter og udgifter). Analysen foretages specifikt for de enkelte år for en fremtidig årrække/periode, hvor pengestrømmene tilbagediskonteres til en nettonutidsværdi. Såvel de løbende som enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Den specifikke analyseperiodes længde fastlægges ud fra, hvornår ejendommens pengestrøm forventes at være stabil over tid. Dette sker typisk efter 5 – 15 år, men det kan også ske tidligere eller senere afhængigt af den konkrete ejendom.

I forhold til Ejendommen er der blevet valgt, en periode på 10 år, da ejendommens størrelse forventes at påvirke en realistisk fraflytningshorisont. Fraflytningsfrekvensen estimeres at blive påvirket af lejernes demografiske sammensætning. Fra slutningen af analyseperioden beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede nettopengestrøm, som ejendommen genererer. Denne kapitaliserede værdi (terminalværdien) tilbagediskonteres og lægges sammen med nutidsværdien af pengestrømmene for analyseperioden, hvorved den samlede nettonutidsværdi af de pengestrømme som ejendommen genererer, og som kan kapitaliseres, fremkommer.

DCF-modelleringen er baseret på ejendommens løbende driftsudgifter omfattende ejendomsskatter, renovation, forsikring, udgifter til renholdelse, snerydning, elforbrug, vandafgifter, varme- og vandregnskabshonorarer, vedligeholdelse og administration m.m.

Udgifter der relaterer sig til andelsboligforeningens drift som f.eks. revision, konsulentbistand, bestyrelsesgodtgørelser, afholdelse af generalforsamling, anlægsinvesteringer, prioritetsrenter og ydelser på prioritets-gæld mm. medtages ikke, da ingen af de nævnte udgiftsposter er relevante og aktuelle for en investor.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje er gældende - og valuaren har i den forbindelse anslået den omkostningsbestemte leje, der skønnes at være gældende hvis ejendommen i dag havde status som en udlejningsejendom. Det skal dog bemærkes, at den anslåede leje udelukkende skal ses som en indikation på den omkostningsbestemte leje i ejendommen, herunder at en ændring i denne leje ikke nødvendigvis vil medføre en tilsvarende ændring i markedsværdien for ejendommen.

Vedligeholdelsesudgifter er medtaget både i driftsbudgettet og i DCF-modellen, så de stedse svarer til hensættelsestakster på § 119 og § 120 kontiene hos grundejernes Investeringsfond (GI).

Foreningen afsætter i henhold til driftsbudgettet for 2023 - bilag 11 kr.166 pr. m² svarende til kr. 2.000.000 til den løbende vedligeholdelse af ejendommen. Det er vores vurdering at foreningen afsætter et passende beløb til denne post i budgettet, sammenlignet med ejendomme i samme stand og tilsvarende alder.

MERVÆRDIEN AF ÉN LEDIG LEJLIGHED

Efter normerne og i henhold til retspraksis, jf. TBB.2001.67.V, skal ejendommen vurderes under den forudsætning, at den indeholder én ledig beboelseslejlighed når det vil have en positiv påvirkning på valuarvurderingen. I forhold til foreningens ejendom vurderes det ikke at have en værdi, hvilket begrundes i ejendommens samlede størrelse.

FORUDSÆTNING OM VÆRDI AF UUDNYTTET TAGETAGE

Ejendommen har i dag en udnyttet tagetage / loft. Det er vores vurdering, at det ikke er muligt for foreningen at indrette flere boliger i ejendommen.

Vi har derfor ikke medtaget et potentialet for indretning af flere boliger i vores værdiansættelse af foreningens ejendom.

BELIGGENHED

Adresse: Bellahøjvej 108 - 124, 2720 Vanløse og Sandbygårdsvej 1 - 19,
Næsbyholmvej 1 - 7 og Annebergvej 2 - 8, 2700 Brønshøj

Matr.nr.: 2532 Brønshøj, København

Anvendelse: Privat Andelsboligforening

AREALER

Matr.nr.	Arealer				
	Grund	Bebygget	Foreningslokale	Bolig	Kælder
2532	7.670 m ²	3.313 m ²	92 m ²	11.928 m ²	2.828 m ²
Samlet	7.670 m²	3.313 m²	92 m²	11.928 m²	2.828 m²

Der er i forbindelse med vurderingen ikke foretaget opmåling af Ejendommen, de angivne arealer bygger alene på det af ejer udleverede materiale, samt BBR-Meddelelse jf. bilag 8.

OFFENTLIG VURDERING

Adresse og Matr. nr.	Vurderings år	Ejendomsværdi	Grundværdi
Bellahøjvej 108 – 124 m.fl, 2720 Vanløse Matr.nr.: 2532 Brønshøj, København	2020	kr. 182.000.000	kr. 23.279.800
Samlet vurdering for ejendommen	2020	kr. 182.000.000	kr. 23.279.800

Der er til ovenstående skema anvendt informationer, der fremgår af tingbogsattest jf. bilag 7.

SERVITUTTER / DEKLARATIONER

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest af 4. februar 2024 jf. bilag 7.

Af særlige servitutter kan nævnes:

- Servitut lyst 8. april 1970, Dokument om boligafgift ikke kan nedsættes mv.

Ud fra tingbogen vurderes der ikke at være servitutter eller deklARATIONER, der er særligt byrdefulde i forhold til ejendommens værdiansættelse.

OFFENTLIGE FORHOLD OG PLANER

Kommuneplan: Ejendommen er omfattet af Kommuneplan for Københavns kommune R19.B.6.56 Der er tilladelse til en bebyggelsesprocent på 110 og med en bygningshøjde på 20 meter.

General anvendelse: Blandet bolig- og erhvervsområde

Lokalplan: Ejendommen er ikke omfattet af nogen lokalplan.

Zonestatus: Byzone.

Savekode: 5 (bevaringsmæssig værdi/fredningsstatus). Ejendommen er ikke fredet.

EJENDOMMEN

- Ejendommen består af 1 karréebygning med 27 opgange med i alt 144 lejligheder.
- Bygningen er opført i 1928.
- Ejendommen er beliggende i Brønshøj.
- Ejendommens tag som er udskiftet til nyt tegltag med røde tagsten og i samme forbindelse, blev der etableret boliger i tagetagen.
- I henhold til vedligeholdelsesplan er det estimeret at foreningen skal have udskiftet vinduer inkl. fuger alternativt udskifte ikke udskiftede fuger og male vinduerne. Vi har i vores værdiansættelse af foreningens ejendom medtaget udgifter for kr. 5.000.000, som i henhold til vedligeholdelsesplanen skal afholdes 2025.
- Facadepartier mod gade er udført i gule teglsten og en gårdfacade udført i samme sten.
- En del lejligheder har altaner eller tagterrasser, der ejes af andelshaverne.
- Der er i 27 opgange med i alt 144 beboelseslejligheder fordelt på henholdsvis 1, 2, 3, 4, 5 og 7-værelses boliger. Alle boliger er indrettet med eget køkken og badeværelse.
- Hovedtrapper fremtræder i god stand og er løbende blevet malet og linoleum er vedligeholdt. Samtlige lejligheder har fået isat nye sikkerhedsdøre til lejlighederne. Disse er både brand og tyverisikret.
- Indenfor de seneste par år er der opsat nyt dørtelefonanlæg med kamera.
- Kælderen er indrettet til kælderrum og der er tillige indrettet varmecentraler med varmtvandsbeholdere. Foreningen har ansat en varmemester til at passe ejendommen. Generelt fremtræder vægge og lofter i god stand og kælderen virker tør.
- Alle ejendommens faldstammer er udskiftet indenfor de seneste 5 år. Herudover har foreningen foretaget den nødvendige brandsikring ejendommen
- Ejendommen opvarmes med fjernvarme via radiatoranlæg og er tilsluttet det kommunale fjernvarmenet.
- Foreningen har sin egen gård, som er indrettet til foreningens beboer med stort grønt areal, legepladser, cykelopbevaring og affaldshåndtering i karreen.
- Foreningen har tidligere købt erhvervslokalet og er i gang med at indrette ejendomskontor og beboervaskeri.
- Alle boliger deltager i dag som andelshavere.

- Vedligeholdelse:** Alt i alt fremstår Ejendommen udvendigt som indvendigt (for den del som er blev besigtiget), i en god vedligeholdelsesmæssig stand.
- Foreningen har udskiftet alle døre til kælderetagen til nye brandsikre døre.
- Foreningen har indkøbt 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler
- Foreningen vurderer pt. om koldt vands stigstrengene skal udskiftes i 2024.
- Besigtigelse:** Ejendommen blev besigtiget i februar 2024 sammen med foreningens formand Flemming Lübbers. Kælder og gårdarealer samt nyt ejendomskontor/beboervaskeri blev besigtiget fysisk.
- Forsikring:** Ejendommens bygninger er forsikret via forsikringsmægler North Risk ved bygningspolice hos Topdanmark ved police nr. 9352 015 021 jf. bilag 4. Forsikringen dækker bl.a.:
- Bygningsbrand
 - El-skade
 - Stikledninger
 - Storm
 - Anden bygningsbeskadigelse
 - Insekt og svamp
 - Glasdækning
 - Sanitet
 - Husejeransvar
- Energimærke:** Foreningen har energimærke C, der udløber i oktober 2031, jf. bilag 9.
- Udenoms arealer:** Ejendommen har et stort gårdareal, som er omfatter hele karreen. Gårdareal består bl.a. af affaldshåndtering, grønne arealer, legeplads samt cykelparkering.

Miljømæssige forhold: Det forudsættes, at der på ejendommen ikke er geologiske forhold, forurening eller skadelige og/eller farlige materialer, der kan påvirke vurderingen.

Danmarks Miljøportal

Data om miljøet i Danmark

Den 04-02-2024, kl. 19:50

Jordforureningsattest

Denne jordforureningsattest er baseret på de informationer, der er registreret i den fællesoffentlige landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKJord.

Attesten er baseret på en søgning om en specifik matrikel. I attesten bruges også begrebet "lokalitet", der kan dække over flere matrikler eller eventuelt en mindre del af en matrikel. Der er flere oplysninger omkring lokaliteten, som ikke nødvendigvis også gælder for matriklen. Se derfor på kortmaterialet, hvor meget af matriklen der berøres af lokaliteten.

Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavnavn	Brønshøj, København
Matrikelnummer	2532
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune
Beregningsdato	11-04-2023

Kort

Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).



Forureningsstatus

Matrikel status: udgæt før kortlægning.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Danmarks Miljøportal, Nyropsgade 30, 1780 København V,
www.miljoportal.dk

506c53ae-9a54-49eb-a53c-dc481d7bae02
Side 1 af 4

Ifølge udskrift fra Danmarks miljøportal er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Ejendommen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Kilde: Danmarks miljøport

UDVIKLINGSPOTENTIALER

Følgende forhold kan udvikles på ejendommen og tilføre ejendommen merværdi:

- Gennemgribende forbedring af boligerne, hvorefter lejen kan reguleres til det lejes værdi jf. LL § 19. stk. 2.
- Etablering af altaner

ANBEFALINGER OG SÆRLIGE OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

Helt generelt en veldrevet forening, hvor foreningens væsentligste aktiv – ejendommen, fremtræder i en god stand.

Vi opfordrer foreningen til at følge den vedligeholdelsesplan som er udført på ejendommen. Vedligeholdelsesplanen er et godt styringsredskab for foreningen i forhold til drift og økonomi. Vedligeholdelsesplanen hjælper samtidig foreningen til at prioritere rækkefølgen af de nødvendige fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Foreningen har hensat ca. kr. 13 Mill til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom, samt hensatte til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom. Beløbet svarer til ca. 5% af ejendommens valuarvurdering/værdiansættelse. Vores erfaring er at foreningerne hensætter mellem 10% og 15% af valuarvurdering/værdiansættelsen af ejendommen.

Foreningen kan overveje at opsætte altaner i tilknytning til de resterende boliger i foreningen, som endnu ikke har fået opsat altaner. PH Erhverv har foretaget beregninger, som viser at foreningen ved en sådan investering kan opnå en forøgelse af andelskronen, hvilket betyder at der er en merværdi ved at investere i altaner. Det er vores anbefaling at det er foreningen der bekoster opsætningen af altaner, hvorefter boligafgiften reguleres i forhold til hvilke lejligheder der har valgt altan. Dette er herefter foreningens altaner og de indgår i værdiansættelsen af foreningens ejendom.

MARKEDSKOMMENTAR

Forrige år var i store træk præget af COVID-19, da året startede med en brat opbremsning, men som derefter blev vendt til stigende aktivitet indenfor udlejningsmarkedet, byggegrunde såvel som transaktioner. Markedet er derfor nu i en situation hvor COVID-19 ikke præger hverdagen længere og det er nu ottende kvartal i træk, hvor forventningerne enten er gået frem – eller har stabiliseret sig på overordnet nationalt niveau indenfor samtlige sektorer. Butiksejendomme er den sektor, der har haft de mest negative forventninger de seneste år, men også dette er i begyndelsen af 2022 blevet vendt til mere positive udsigter, da markedet mener det er indenfor dette segment de højere afkast er til stede i dag. I forhold til butiksejendomme har stemningen dog hele tiden været positiv når der er tale om udendørs beliggende lokalcentre med anerkendte ankerlejere.

BNP-væksten for 2021 endte på 3,3 % hvilket er højere end de første prognoser på 2,1 %. BNP steg i 2022 med 3,8%. Nationalbankens forventninger til væksten i 2022 er svagt nedjusteret fra 3,8% til 3,7%, mens forventningerne for 2023 ligger uændret på 2,2%. Prognosen er forudsat, at markedet ikke påvirkes af en ny pandemi eller andre væsentlige uforudsete hændelser. Eventuel påvirkning fra krigen i Ukraine er heller ikke indarbejdet i disse prognoser.

Der forventes fortsat at være pres på arbejdsmarkedet og lav ledighed i Danmark.

Inflationen i Danmark og euroområdet steg i løbet af efteråret 2022 til det højeste niveau i 40 år, men er på vej ned igen. Flere indikatorer og modelberegninger tyder på, at den meget høje inflation i Danmark i overvejende grad er drevet af globale forhold som fx priser på energi, råvarer og andre importerede varer og tjenester, men flere af de forhold er gradvist ved at fortage sig, se mere i temaafsnittet Inflationen er på vej ned. Den EU-harmoniserede inflation i Danmark faldt i marts 2023 til 7,3 pct. fra 8,3 pct. i februar 2023. I euroområdet er inflationen faldet fra 8,5 pct. Til 6,9 pct.

I Danmark faldt kerneinflationen (forbrugerprisindex eksklusive energi og ikke forarbejdede fødevarer) fra 7,5 pct. i februar til 7,3 pct. i marts 2023. Danmarks nationalbank forventer et fald i kerneinflationen fra 6,2 pct. i 2023 til 4,3 pct. i 2024 og 3,1 pct. i 2025 i Danmark.

Fremgangen i dansk økonomi er fortsat ind i 1. kvartal 2023. Den økonomiske aktivitet er på et højere niveau end hvis man fremskrev udviklingen i perioden 2020 – 2022 blev fremskrevet med trend væksten i årene 2017 – 2019. Dansk økonomi må siges at have undgået et permanent væksttab som følge af Corona-krisen, og det står i stærk kontrast til finanskrisen.

Den positive udviklingen genfindes i varierende grad i andre europæiske økonomier, hvilket har medført et opadgående pres på den underliggende inflation i både i Danmark og Eurozonen, og det betyder at det høje renteniveau på bl.a. realkreditrenterne er fastholdt.



Udviklingen i renterne har ligget stabilt gennem de seneste år og er ikke påvirket synderligt af en omfattende pengepolitik både i Europa og i resten af verden. Siden marts 2022 har der dog været et opadgående pres på renterne. Det er især de lange renter er faldet tilbage siden midten af oktober 2022, mens de korte renter forventes at stige frem mod slutningen af 2023 med ca. 0,35 pct.

Forbrugertilliden angiver befolkningens syn på dens nuværende og fremtidige økonomiske situation og er dermed en god indikator for, hvordan den brede befolkning bliver påvirket af Danmarks økonomiske situation. Seneste tal fra Danmarks Statistik viser, at forbrugertilliden siden maj 2021 har været positiv, men krisen i Ukraine har fået befolkning til at ændre deres syn på fremtiden. Dette skyldes især at priserne på en række varer er steget, samt det forhold at energipriserne er steget markant.

Verdens centralbanker er igen begyndt at hæve deres renter, specielt den Amerikanske centralbank FED har hævet renten markant i løbet af foråret og sommeren 2022. Der har været tale om 4 forhøjelse i 2022, senest 0,75% i juni måned. Det betyder at den amerikanske centralbank nu har en rente som ligger på 2,5%. Forhøjelserne kommer bl.a. som følge af voldsomt stigende inflation, som udgjorde 9,1% i juni 2022 i forhold til juni 2021.

Som følge af fastkurspolitikken har Danmarks Nationalbank fulgt ECB og hævet renten herhjemme til 2,85%.

Disse tiltag fra centralbankerne er fortaget for at imødegå den stigende inflation i de globale økonomier. Renteforhøjelserne fra centralbankernes side sker da man ønsker at dæmpe aktiviteten i økonomierne, og dermed opnå en lavere inflation fremadrettet.

Det totale afkast på ejendomsmarkedet forventes at stige i forhold til 2022, da finansieringsomkostningerne er steget gennem 2022 og 2023 og forventes at ligge på nuværende niveau året ud. Det har medført lavere ejendomspriser og en øget usikkerhed om de nuværende prisniveauer er for høje. De stigende afkastkrav skyldes at ejendomsmarkedet ligesom øvrige investerings markeder er usikre som følge af krigen i Ukraine. Ejendomsmarkedet er langt hen ad vejen anset som værende "en sikker havn" mod en inflationsbeskyttelse. Set over hele perioden 2000-2021 har ejendomme givet 7 procent i gennemsnitligt totalt afkast.

Samtidig med at denne vurderingsrapport er blevet udarbejdet er krigen i Ukraine blusset yderligere op. Det betyder, at de økonomiske udsigter bliver mere usikre. Usikkerheden har påvirket de generelle renteniveauer i både Danmark og resten af verden. Inflationen i Danmark steg markant det sidste halvår af 2022, hvilket også har medvirket til at skabe uro på de finansielle markeder. De første 5 måneder af 2023 har vist at inflationen er på vej ned mod et mere normalt niveau. Vurderingsteamet har ikke inkluderet en yderligere risiko i den forbindelse, da det er for tidligt at konkludere de endelige konsekvenser.

I forhold til fremtidige trends forventes det især at være den demografiske udvikling med flere ældre samt stigende krav til klimavenlige løsninger, der vil præge udviklingen af nye løsninger indenfor ejendomsmarkedet.

*) Kilde: Danmarks Nationalbank, marts 2023 - Udsigter for Dansk økonomi

**) Kilde: Realkredit Danmark, maj 2023

NØGLETAL FOR LOKALØKONOMI

	Danmark	København
Indbyggertal *)	5.928.564	815.125
Gns. Bruttoindkomst (pers. over 14 år **)	kr. 320.000	kr. 327.000
Arbejdsløshedsprocent***),	2,8 %	3,0 %

*) Kilde: Danmarks Statistik – Q1 2023

**) Kilde: Danmarks Statistik – 2022

***) Kilde: Danmarks Statistik – Q2 2023

REFERENCEJENDOMME

Der er i perioden 30. juni 2021 – 21. december 2023 handlet 5 ejendomme i Københavns og på Frederiksberg samt omegnes Kommuner, der kan anvendes som reference for ejendommen. Kendetegnet for de ejendomme er, at de er overvejende sammenlignelige med Andelsboligforeningen Solbjergs ejendom. Der hvor de sammenlignelige ejendomme varierer er i forhold til krav til forrentningen samt størrelse, såfremt man renser for dette, ender m² priserne på niveau med valuarvurderingen for ejendommen.

Bilag 5 - Referenceejendomme

Handelsdato	Adresse	Post nr. By	Anvendelse	Specifik anvendelse	Primært areal	Samlet pris	m ² /prisspecifikation
30.06.2021	Nakskovvej 22	2500 Valby	Bolig	Gammel boligmasse	8.584	198.000.000	23.066
27.09.2021	Kleinsgade 6	1633 København V	Bolig	Gammel boligmasse	6.488	194.649.000	30.000
30.09.2021	Strandvejen 272A	2920 Charlottenlund	Bolig	Gammel boligmasse	12.427	250.000.000	20.117
30.03.2022	Smakkegårdsvej 139	2820 Gentofte	Bolig	Gammel boligmasse	6.703	130.500.000	19.469
21.12.2023	Ane Katrines Vej 10, 1.	2000 Frederiksberg	Bolig	Gammel boligmasse	8.108	201.000.000	24.790
Gns. Pris. Pr. Kvm.							23.024

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de handlede ejendomme på ligger på kr. 23.024 pr. m². Det er vores vurdering, at de i bilaget omfattede ejendomme, er sammenlignelige med Andelsboligforeningen Solbjergs ejendom.

KOMMENTARER TIL DRIFTSINDTÆGTER

Ejendommens driftsindtægter er anslået til den omkostningsbestemte husleje i henhold til vurderingsrapportens punkt om vurderingsprincip i perioden frem til renovering efter LL § 19. stk. 2.

I beregningsgrundlaget til den omkostningsbestemte husleje er der medtaget følgende generelle og individuelle poster, der vurderes at være af mere eller mindre væsentlig karakter:

- Fjernvarme
- Komfur & køleskabe
- Postkasser
- Brandsikring
- El-arbejde
- Forsats og/eller nye vinduer
- Facaderenovering
- LED
- Dørtelefoner

De af foreningen oplyste forbedringer til brug for fastsættelse af omkostningsbestemt huslejebudget, kan være skønnet både i forhold til årstal og værdiansættelsen, hvis hverken forening eller administrator, har haft adgang til valide data herom.

OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE

OMK leje beregning		AB Solbjerg	
Eheder			
Antal 5.1	144		
Antal 5.2	0		
Totalt antal i ejendommen inkl. erhverv	144		
Boligeheder i alt (A1)	144		
Arealfordeling			
Areal til 5.1 og 5.2 lejemål	11.928		
Bygningsareal i alt	12.020		
Boligprocent (A2)	99,23%		
Skatter og afgifter			
Grundskyld	797.624		
Dokumentation	0		
Rottedsklampelse	0		
Renovation	383.736		
Affaldsgebyr	0		
Vandsafgifter	298.637		
Elafgifter	148.839		
Øvrige afgifter samt rest af forтов	0		
Skatter og afgifter i alt (B)	1.628.896		
Vicewært / reholdelse			
Lønudgift	475.925		
Uddannelse og kurser	0		
Telefon i ejendomskontor	0		
Mobiletelefon	0		
Tilgudsbeholdning	0		
Ind- og trafiktillægssyn	5.000		
Rengøringsartikler	0		
Vinduespolering	0		
Trappevask	167.614		
Sherydning / saltning	0		
Arbejdsdag	0		
Småskaffelser	0		
Vicewært & reholdelse i alt (C)	648.539		
Forsikring			
Bygningsforsikring	180.336		
Hus- og grundjærforsikring	0		
Glas- og kummeforsikring	0		
Svampforsikring	0		
Udgift til forsikringsmæglere	0		
Lovpålagt arbejdsskadeforsikring for ans	2.962		
Forsikringer i alt (D)	183.298		
Abonnementer			
Elevereftersyn	0		
Lovpålagt eftersyn af varmecestrifuge	0		
Andre eftersyn mm. (grafitti etc.)	0		
Abonnementer i alt (E)	0		
Forbrugsregnskaber			
Udarbejdelse af varme- og/eller vandregnskab	0		
Årlig målerafregning	0		
Kontrolmanual	0		
Forbrugsregnskaber i alt (F)	0		
Administration			
Administration kr. 3.937,5 x A1	576.000		
Administration i alt (G)	576.000		
Afkast (25.1 eller 25.2)			
15. almindelig vurdering 1973	8.000.000		
7 % heraf	560.000		
Overført foretaget kapitalafkast i.h.t. ML §3 stk. 7	168.280		
Afkast, jf. § 25, stk. 1 (H)	728.280		
Hælgelgørelser			
§119	1.133.160		
§120	1.013.880		
§117 (afhænger af lejekontrakterne)	548.688		
Hælgelgørelser i alt (I)	2.695.728		
Installationer, skøn			
Hælgelgørelser til fornyelse af tekniske install. pr. 31-12-1994 (1/3 af bel)	50.000		
Fjertervarme	328.020		
Kømfur mm.	83.496		
Porttelefon mm.	0		
Installationer i alt (J)	461.516		
Forbedringer, skøn			
Postkasser	29.952	jf. huslejenavn	
Altaner	15.000		
Facade	0		
Facaderensovering	0		
Elektror	0		
Vædi. planer (hvert 10. år)	3.000		
LED	0		
Brandsikring	60.100	jf. huslejenavn	
Dørtelefoner	0		
Elarbejde mm.	180.300	jf. huslejenavn	
Forsats eller nye vinduer	420.700	jf. huslejenavn	
Øvrigt	0		
Forbedringer i alt (K)	709.052		
Beregning af OMK-leje			
Udgifter i alt (B+C+D+E+F+H+J+K)	4.116.283	DKK	pr. kvm
Boligens andel af udgifterne (udgifter x A2)	4.144.318		347
Administration (G)	576.000		48
Hælgelgørelser (I)	2.695.728		226
Ejendomsudgifter i alt	7.416.046		622

DET LEJEDES VÆRDI

Efter renoveringen vil lejen være baseret på princippet det lejedes værdi. Det er vores vurdering, at en husleje efter det lejedes værdi på kr. 1.550 pr. m² efter LL § 19. stk. 2 renovering af boliglejemålene er realistisk og markedskonformt.

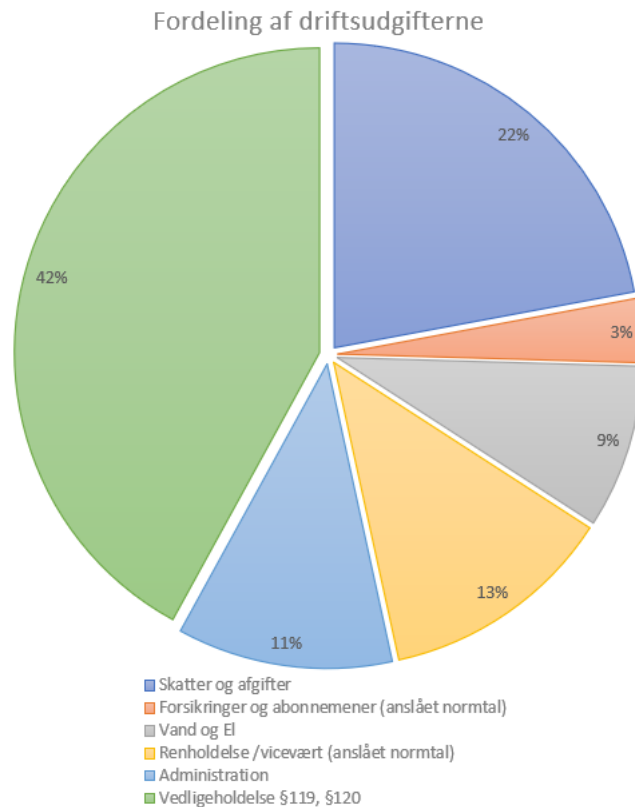
Det anførte lejeniveau efter renovering af de enkelte boliglejemål efter LL § 19. stk. 2 medfører at en 2-værelses lejlighed på 55 m² vil koste kr. 7.104 i månedlig husleje excl. forbrug.

En 6-værelses lejlighed på 179 m² vil koste kr. 23.120 i månedlig husleje excl. forbrug.



KOMMENTARER TIL DRIFTSUDGIFTER

Særligt omkring ejendommens driftsudgifter, skal bemærkes at udgifterne til udvendig vedligeholdelse er estimeret til kr. 145 pr. m², hvilket er markedskonformt for en ejendom af denne type, størrelse og stand. Foreningen har afsat kr.166 pr. m². Dette betyder også at vedligeholdelse er den største omkostningsgruppe for ejendommen.



Ejendommens samlede driftsudgifter ligger på kr. 373 pr. m², hvilket er på niveau med sammenlignelige ejendomme.

UAFHÆNGIGHED

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og uden at vurderingsmanden har interesse i ejendommen eller vurderingens størrelse

MARKEDSINDSIGT OG ERFARING

Vurderingsrapporten er udarbejdet af Per-Henrik Schultz-Jensen, som er uddannet Ejendomsmægler og Valuar og er medlem af Dansk ejendomsmæglerforening - MDE. Jævnfør Andelsboligforeningsloven stilles der krav om uddannelse og praktisk erfaring, hvilket Per-Henrik Schultz-Jensen lever op.

Ydermere stiller Andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b, krav om, at valuaren har indsigt i prisfastsættelse og markedsudviklingen for boligudlejningsejendomme. Årsagen til dette er, at man vil sikre, at valuarvurderingen er funderet i de aktuelle markedsvilkår. Per-Henrik Schultz-Jensen har opbygget en stor erfaring med handel og prisfastsættelse af boligudlejningsejendomme.

ANSVARSBEGRÆNSNINGER

Vurderingsrapporten er udarbejdet af PH Erhverv udelukkende til brug for Opdragsgiver. Rapporten er fortrolig og må ikke offentliggøres til andre personer end Opdragsgiver uden skriftlig forhåndsgodkendelse fra PH Erhverv. PH Erhverv har leveret denne rapport med forståelse om, at den kun vil blive læst og anvendt af Opdragsgiver, således at ingen anden person er berettiget til at fæste lid til den, medmindre PH Erhverv skriftligt har godkendt dette. I det tilfælde hvor PH Erhverv har godkendt en anden person end Opdragsgiver til at anvende rapporten, vil PH Erhverv ikke bære større ansvar til nogen anden part end tilfældet ville være, hvis denne part var fælleskunde i forhold til vurderingen.

Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser for erhvervsejendomsmæglerydelser, version 05.19, er gældende for nærværende vurderingsrapport. En kopi heraf kan rekvireres via PH Erhverv.

I henhold til pkt. 8.1 i standardbestemmelserne er PH Erhverv omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb PH Erhvervs ansvar er begrænset til. PH Erhverv er ikke ansvarlig for noget indirekte, specielt eller følgeskadetab hverken i kontraktlig, erstatningsretlig, uagtsomhed eller øvrige henseender, som opstår på grund af, eller i forbindelse med, denne rapport. Intet i denne rapport udelukker ansvar, som ikke kan udelukkes i følge loven.



UNDERSKRIFTSPÅTEGNING

Hellerup, d. 26. februar 2024



Per-Henrik Schultz-Jensen

PH Erhverv

PH Erhverv agerer altid i forhold til branchenorm og er medlem af følgende brancheforeninger:



BILAGSOVERSIGT

Foreningens årsrapport 2022	Bilag 1
DCF-model og følsomhedsberegning	Bilag 2
Skyggebudget	Bilag 3
Forsikringspolice	Bilag 4
Sammenligningssager	Bilag 5
Jordforureningsattest	Bilag 6
Tingbogsattest	Bilag 7
BBR	Bilag 8
Energimærke	Bilag 9
Generalforsamlingsreferat 2023	Bilag 10
Budget 2023	Bilag 11
Billeder fra besigtigelsen 2023	Bilag 12
Vedligeholdelsesbudget 2022 - 2037	Bilag 13