

## VURDERING



**Ejendommen:** Bregnerødvej 156-164B  
3460 Birkerød

**Ejer:** A/B Thingstedgaard

**Rekvirent:** A/B Thingstedgaard v/Boligadministratorerne A/S

**Vurdering pr.:** 31. december 2020

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Formål:</b>            | <p>Vurderingen er foretaget med det formål at fastsætte ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom efter reglerne i Lov om Andelsboliger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 b.</p> <p>Denne vurderede værdi som udlejningsejendom fordelt på de enkelte andelsboliger kan være forskellig fra den pris, som andelshaveren kan opnå ved et salg af andelsboligen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Vurderingstema:</b>    | <p>Den kontante handelsværdi (markedsværdi) er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges til på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, under følgende forudsætninger:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• At parterne ikke har noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen heraf, således at den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.</li><li>• At der forud for vurderingsdatoen er forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af ejendommen til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til ejendommens karakter og markedsforholdene anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6 måneder.</li><li>• At der ikke tages hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med en liebhaverinteresse.</li></ul> |
| <b>Vurderingsprincip:</b> | <p>Handelsværdien fastsættes med baggrund i en DCF-beregning (Discounted Cash Flow) og/eller en afkastbaseret beregning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Resumé/nøgletal:</b>   | <p>Der henvises til bilag <i>"Nøgletalsoversigt"</i>, jf. bilagsoversigten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Besigtigelse:</b>      | <p>Med baggrund i de gældende COVID-19 restriktioner har VALUAREN alene besigtiget ejendommen udefra i år. Ejendommen er besigtiget den 25. januar 2021.</p> <p>Tidligere har vi besigtiget boligerne Bregnerødvej 164 B og Bregnerødvej 156, st.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Oplysninger:</b>       | <p>Vurderingen bygger på oplysninger fra andelsboligforeningens bestyrelse, administrator samt offentlige ejendomsregistre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Dokumenter:</b>        | <p>Der er indhentet oplysninger om ejendommens arealer m.v., herunder ejerforhold, i offentlige registre og tingbogen.</p> <p>Vi har modtaget følgende materiale fra opdragsgiver/administrator:<br/>Årsrapport 2019 og budget 2020</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Ejendomsskattebillet 2020  
Forsikringspolice  
Vedtægter for Andelsboligforeningen  
Referat fra generalforsamling af 30. april 2019  
Referat fra generalforsamling af 13. oktober 2020  
Energirapport fra 2016 – Energimærke C

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

Tingbog  
BBR-meddelelse  
Oplysning om jordforurening fra Regionen  
Oplysning om ejendomsskat for 2021 ([www.ois.dk](http://www.ois.dk))

Materialet er gennemset af VALUAREN og giver ikke anledning til særlige bemærkninger.

**Tinglyst areal:** Matr.nr. 13 A Høvelte By, Blovstrød:  
Matrikulært areal 8.571 kvm, heraf vej 330 kvm.

**Bygningsarealer:** Vi henviser til bilaget "*Arealoversigt*", jf. bilagsoversigten.

Vi har taget udgangspunkt i BBR-meddelelsen, men i tilfælde af, at vi har konstateret umiddelbare afvigelser i forhold til de faktuelle arealer på ejendommen, har vi foretaget et skøn og baseret vores beregning på dette.

**BBR-meddelelse:** Kommune nr. 201 – Ejendoms nr. 50073.

Den vurderede ejendom er en andelsboligejendom anvendt som beboelsesejendom med 11 boliger

BBR-meddelelsen kan være fejlbehæftet fx i forhold til en opmåling af ejendommen, herunder registrering af erhvervsenheder, antal sammenlagte lejligheder, antal lejligheder med/uden bad og køkken, arealkategorisering i forhold til arealer i kælder, i tagetage m.v.

Vi tager forbehold for ovenstående, jf. ovenfor.

Vi forudsætter, at der foreligger gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser, ligesom det forudsættes, at der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke haft lejlighed til selv at undersøge, hvorvidt disse forudsætninger er korrekte.

- Opførelsesår:** I henhold til BBR-meddelelse er ejendommen opført i 1924
- Forsikring:** Ejendommen er bygningsforsikret hos Alm Brand Forsikring. Vi forudsætter, at forsikringen er på sædvanlige vilkår uden væsentlige forbehold.
- Servitutter:** Der er i tingbogen lyst følgende servitutter:
- |            |                                             |
|------------|---------------------------------------------|
| 29.11.1978 | Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.      |
| 25.07.2005 | Tillægstekst ekstrakt af skøde ved brugsret |
| 13.01.2016 | Landzonetilladelse                          |
- Der er ikke foretaget gennemgang af ejendommens servitutter og ikke rekvireret ejendomsdatarapport. Der tages forbehold for, at servitutterne og ejendomsdatarapporten måtte indeholde bestemmelser, som er usædvanligt belastende for ejendommen.
- Vi forudsætter, at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre.
- Beskrivelse:** **BELIGGENHED:**  
Den vurderede ejendom har en attraktiv beliggenhed i et landzoneområde i Birkerøds vestlige udkant. Fra ejendommen er der ca. 2,5 km til Birkerød centrum og Birkerød Station. Ejendommen er beliggende i Allerød Kommune.
- GRUNDEN:**  
Grunden følger ejendommen. Arealerne er udlagt til have og græsplæne med grusbelagte gårdspladser og asfalterede veje. Grunden er beliggende ned til en mindre sø. Grunden er beliggende i landzone.
- BEBYGGELSEN:**  
Bygningerne er opført i mursten med pudsede facader. Bygningerne er blevet malet i 2016. Træværk, herunder gavltrekanter, udhæng, sternbrædder, vindskeder m.v. er ligeledes blevet malet i 2016.
- Ydermurene er efter det oplyste udført med hulrum, hvor der er udført hulmursisolering. Sålbenkene er udført dels i klinker dels i beton.
- Ejendommens tag er blevet udskiftet i 2010 /2011. Tagdækningen er udført i stålplader (Decra-tag).
- Vinduer er termovinduer, der alle er udskiftet i perioden 2004-2006. Ejendommen opvarmes med naturgas.
- Der er 20 kvm kælder. Et par rum i stueplan anvendes som fyrrum med en varmtvandsbeholder i hver. Ejendommen har fællesvaskeri.

Bygning 5 er et ældre udhus/garage, hvor tag, vægge m.m. trænger til renovering.

Bygning 6 er registeret som udhus, men er i dag nedrevet.

Ejendommen fremtræder generelt i almindelig vedligeholdelsesmæssig stand, bortset fra ovenstående garage/udhus som trænger til renovering, hertil belægninger (asfalt mm) samt udbedringen af boligen Bregnerødvej 156, 1 sal. Det må forventes, at der også løbende skal ske vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

VALUAREN anbefaler, at der løbende sker teknisk gennemgang af ejendommen, og at der bliver udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

**Miljøforhold:** Ejendommen er miljømæssigt områdeklassificeret efter jordforureningsloven som "område med krav om analyser". I henhold til oplysninger om forurening fra Region Hovedstaden er ejendommen ikke kortlagt som forurennet eller muligt forurennet.

**Ejendomsværdi:** Ejendommen er den 1. oktober 2019 vurderet til:

|                  |     |           |
|------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdi    | kr. | 5.600.000 |
| heraf grundværdi | kr. | 2.563.000 |

**Driftsudgifter:** Vi henviser til bilag "*DCF-beregning*" samt bilag "*OMK-lejebudget*", jf. bilagsoversigten.

Driftsudgifterne er anslået jf. andelsboligforeningens regnskab/budget samt normtal.

I OMK-beregningen (lejeberegning) er anvendt de gældende normtal for administrationshonorar. I DCF-beregningen er, hvor det er fundet nødvendigt med henblik på at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, anvendt skønnede administrationsudgifter med baggrund i aktuelle tal fra administratorer og salgsprospekter m.v.

For så vidt angår udgiften til vicevært, er der taget udgangspunkt i de aktuelle udgifter i ejendommen, hvis de skønnes gangbare for ejendommen. Hvor der ikke findes udgifter til vicevært i ejendommen, er der, med henblik på at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, skønnet en udgift med baggrund i andre tilsvarende ejendomme eller anvendt normtal.

Udgifter afholdt af andelsboligforeningen, som ikke knytter sig til ejendommens drift, er ikke medtaget. Det være sig fx abonnement til ABF, revisor, valuarvurdering, bestyrelsesansvarsforsikring, m.v. Disse udgifter indgår ikke i en investors investeringskalkule.

Der er ikke medtaget udgifter, som ikke knytter sig til ejendommens drift.

**Lejeindtægter:**

Vi henviser til bilag **"DCF-beregning"** samt bilag **"OMK-lejebudget"**, jf. bilagsoversigten.

Ejendommen er underlagt Boligreguleringslovens (BRL) regler for omkostningsbestemt leje (OMK-leje). Boliglejen er således fastsat med baggrund i et skønnet omkostningsbestemt lejebudget med tillæg af skønnede forbedringsforhøjelser, eksklusiv individuelle forbedrings-forhøjelser. De individuelle forbedringer kan fx være modernisering af køkken og bad m.m.

Der foreligger ikke fuldstændige oplysninger fra andelsboligforeningen eller administrator om den lejeretlige andel af de regnskabsmæssige forbedringsforhøjelser på ejendommen, hvorfor der ved beregning af den omkostningsbestemte leje er foretaget skønnede beregninger af forbedringsbeløb evt. som skønnede kvm-priser. Disse lejeretlige forbedringer kan fx være termovinduer, dørtelefoner, isolering, fjernvarme m.v.

Såfremt der har været istandsatte lejemål ved etablering af andelsboligforeningen, har vi skønnet et lejeniveau på disse lejemål. Med hensyn til de lejemål som opfylder BRL § 5, stk. 2, har vi skønnet et lejeniveau på kr. 1.350 pr. kvm første budgetår i DCF-beregningen.

I København foreligger der lejeniveauer godkendt af Huslejenævnet på henholdsvis kr. 1.600 pr. kvm og kr. 1.650 pr. kvm for lejemål som opfylder BRL § 5, stk. 2. Disse lejemål fremstår dog moderniseret i en højere standard og kvalitet end de vurderede.

**Forudsætninger:**

Vurderingen er foretaget under forudsætning af, at ejendommen i sin helhed er lovligt opført, indrettet og benyttet, at ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige, samt at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl og mangler.

Det forudsættes, at ejendomsdatarapporten ikke indeholder oplysninger, der belaster ejendommen økonomisk.

Vi forudsætter, at hvis andelsboligforeningen har modtaget tilskud i forbindelse med et evt. byfornyelsesprojekt eller lignende, og kommunen/staten har tinglyst en servitut eller har et krav omkring tilbagebetaling ved ejerskifte, at andelsboligforeningen har taget højde for det i relation til foreningens regnskabsaflæggelse.

Vi har efter vores vurdering, som er underbygget ved kendskab og skøn, og ud fra faglig vurdering, anslået forbedringsforhøjelsen, der indgår i den omkostningsbestemte leje, da det ikke har været muligt at fremskaffe de konkrete økonomiske oplysninger.

Vi forudsætter, at hvis andelsboligforeningen har fx byfornyede køkkener/badeværelser, at lejen kan hæves iht. BRL § 5, stk.1 eller § 5, stk. 2, ved nye istandsættelser.

**På vurderingstidspunktet er der nationalt og internationalt en særlig sundhedssituation, pandemien COVID-19/Corona-virus. Situationen er ekstraordinær, og forudsætter at fysisk kontakt begrænses mest muligt. Nærværende vurdering/værdiansættelse er foretaget under hensyntagen hertil, og dermed med delvis fysisk besigtigelse af det vurderede. Vurderingen er derfor foretaget med den forudsætning, at der fra brugerens side må tillægges skønnet en videre margin, end det normalt vil være tilfældet.**

**Alt afhængig af udviklingen af virussen kan værdien af ejendommen ændres drastisk i negativ retning. Vi tager forbehold for udviklingen i relation til COVID-19, herunder eftervirkninger af dette.**

Vi har i vores DCF-beregning forudsat, at lejerne fraflytter lineært over en 20-årig periode.

I relation til en eventuel skønnet værdi af byggemulighed på loft forudsætter vi, at der enten kan etableres nye boliger, eller at de eksisterende boliger kan udvides, ligesom det forudsættes, at eventuelt byggeri kan godkendes af de relevante myndigheder.

Vurderingen er foretaget under følgende **særlige** forudsætninger:

- 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 (= en ledig lejlighed).

Det er en teoretisk forudsætning, at der er en ledig lejlighed i ejendommen. Selve værdiansættelsen af en ledig lejlighed er således alene et udtryk for **den skønnede merpris**, som en investor vil betale for den samlede ejendom, såfremt der er en ledig lejlighed i ejendommen.

- 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 legebærende iht. 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 legebærende iht. lejelovgivningen. Værdien af individuelle forbedringer, fx altaner, tillægges ikke værdien af ejendommen.

5) Jf. den nye lovgivning pr. 1. juli 2020 skal ejendommen efter loven hæves til minimum energiklasse C for, at huslejen kan bestemmes efter BRL §5, stk. 2 og stk. 3. VALUAREN har derfor medtaget et skønnet fradrag i år 1 for at energirenovere ejendommen til energiklasse C, såfremt energiklassen har været D eller lavere. Herudover har VALUAREN forudsat, at disse renoveringer kan tillægges som forbedringer og medtaget disse i den beregnede omkostningsbestemte husleje som fremgår på side 7 i DCF-modellen.

6) At den verserende sag angående ejendommens bolig Bregnerødvej nr. 156, 1 sal er afsluttet og alle verserende forhold er lovliggjorte efter gældende lovgivning. Ligesom det forudsættes, at eventuelt genetablering kan godkendes af de relevante myndigheder, samt at udgiften for andelsbolig-foreningen max. udgør ca. kr. 250.000.

**Konklusion:** Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommen er beliggende i Birkerød
- Ejendommen fremstår generelt i almindelig vedligeholdelsesmæssig stand.
- Ejendommen indeholder lejestigningspotentialer ved istandsættelse af lejlighederne m.m.
- Ejendommen ligger naturskønt med adgangsmulighed til sø m.m.

**Vurdering:** **Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 15.536.000, -**

Der henvises til bilag **"Nøgletalsoversigt"**, jf. bilagsoversigten.

Handelsprisen kan indeholde følgende elementer:

- Skønnet værdi af en ledig lejlighed, jf. retspraksis. Der er tale om en gennemsnitslejlighed mht. størrelse og beliggenhed i ejendommen.
- Skønnet værdi af evt. byggemulighed på loft m.v.
- Skønnet fradrag for opsat vedligehold.

Der er medtaget et skønnet fradrag for opsat vedligeholdelse af asfalt og reparation af lejlighed m.m. på ca. kr. 1 mio. Fradraget er skønnet og kan være fordelt over den 20-årige budgetperiode, jf. vedlagte DCF-beregning side 5 under punktet "Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse. Fradraget kan udgå, når renoveringsarbejdet er udført, eller som alternativ evt. korrigeres, når der foreligger en professionelt udarbejdet vedligeholdelsesplan dækkende budgetperioden.

**I forbindelse med årsregnskabs udarbejdelse kan vi anbefale, at foreningen vurderer evt. at foretage hensættelser til renovering/vedligehold af ejendommen og tager højde for disse ved opgørelse af andelskronen. Endvidere anbefaler vi, at der gøres overvejelser**

**omkring evt. fremtidig værdiændring jf. bilag ”Følsomhedsanalyse” i forbindelse med værdiansættelse af andelskronen.**

**Markedet/Investor:** Der har været stor efterspørgsel på bolig-/erhvervsudlejningsejendomme de seneste år, især i København og storbyerne.

Især velbeliggende og større ejendomme bliver købt op af internationale investorer, der finder, at Danmark er økonomisk stabil, og at der er langsigtede udviklings-/indtjeningsmuligheder.

Boligudlejningsejendomme og bolig-/erhvervsudlejningsejendomme underlagt BRL bliver pt. handlet til meget lave afkastprocenter og hermed relativt høje kvm-priser. Vi ser handler indgået på baggrund af dels afkastprocenter, dels kvm-priser og dels en blanding heraf.

Kvm-priserne varierer alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m. Vi ser fx handler på Østerbro i med gennemsnitspriser i niveauet kr. 24-32.000 pr. kvm med priser i et spænd fra ca. kr. 10.000 til ca. kr. 48.000 pr. kvm.

Vi ser startafkast i København fra ca. 0,4 % p.a. for ej udviklede ejendomme og exitafkast i niveauet 2,0-6,0 % p.a. på færdigudviklede ejendomme alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m.

I København har vi set vi store udenlandske aktører i markedet, blandt andet amerikanske Blackstone, svenske Heimstaden som allerede har investeret i ejendomme i København for ca. kr. 20 mia., indkøbe ejendomme pt. til et afkast i niveauet 2,5- 4 % p.a.

Boligudlejningsejendomme underlagt BRL er interessante for en investor, idet ejendommene kan udvikles og løftes op til fx en § 5, stk. 2-modernisering iht. BRL ved lejers fraflytning, hvorved lejen i fx København kan øges fra ca. kr. 500 pr. kvm til ca. kr. 1.500 pr. kvm.

Vi har i vores DCF-beregning forudsat, at lejerne løbende fraflytter over en 20-årig periode. Det er vores erfaring, at en lang række lejere bliver hængende i ejendomme underlagt BRL på grund af den relativt lave OMK-leje, hvorfor vi har valgt en 20-årig periode og ikke en kortere periode.

**Vurderingsnorm:** Der er pr. 1. oktober 2018 indført en ny vurderingsnorm med baggrund i et ønske om, at der fokuseres mere på afkastprocenter og mindre på kvm-priser i relation til referencehandler.

Der refereres i normen til, at der skal anvendes sammenlignelige ejendomme, hvilket giver et dilemma, idet dette er praktisk umulig at opfylde, jf. nedenfor.

Vurderingsnormen tager ikke højde for ejendomme omfattet af Grundejernes Investeringsfond i relation til indestående saldi på § 18 og § 18B, hvilket er tilfældet for langt de fleste ældre ejendomme med mere end 6 lejligheder. Dette har betydning for prisfastsættelsen, idet der kan være store likvide indeståender på § 18B, som følger ejendommen i en handel, eller store negative § 18 og § 18B saldi, hvilket betyder, at der ikke skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond over en årrække.

Referenceejendommene vil ofte omfatte istandsatte lejemål, som ikke nødvendigvis opfylder kravene efter BRL § 5, stk. 2. Det er ofte ikke muligt at få dokumenteret lovligheden af lejen, og det er i sidste ende kun huslejenævnet eller domstolene, der kan fastsætte lejeniveauet. Dette medfører en vis usikkerhed omkring anvendelse af referenceejendomme mere generelt.

Med hensyn til de aktuelle handler i markedet (referenceejendomme) findes der ingen oplysninger om fraflytningsfrekvensen i ejendommene, hvilket bevirker, at fraflytningsfrekvensen bliver et overordnet skøn i den fremadrettede DCF-model.

Det fremgår ikke af den nye vurderingsnorm, at der skal indhentes oplysning om den 15. almindelige vurdering af 1973 til brug for beregning af den omkostningsbestemte leje. Såfremt beløbet skønnes, vil det typisk bevirke, at lejeindtægten bliver for høj, hvilket medfører en for høj afkastprocent/vurderingssum.

I henhold til vurderingsnormen skal udgifterne til ”drift” tillige sammenlignes for ejendommen og referenceejendommene. Dette er ikke muligt i praksis, da ingen, der ligger inde med disse specifikke oplysninger, vil oplyse disse, hvis de ellers findes.

Vurderingsnormen tager udgangspunkt i en DCF-beregning som tager udgangspunkt i et totalafkast på ejendommen - ergo en ejendom med et såkaldt stabilt afkast (færdigudviklet ejendom). Færdigudviklede ejendomme handles imidlertid meget sjældent, da der er meget få af dem, hvilket skaber en vis form for usikkerhed ved anvendelse af referenceejendomme.

Såfremt vurderingen (beregningen) ansues mere ud fra en tankegang om første års afkast (afkastberegning), gør samme usikkerhed sig gældende i relation til at finde referenceejendomme, hvor der ikke er udført modernisering af boliglejemålene (ej udviklede ejendomme).

Andelsboligforeningsejendomme skal i princippet vurderes som en ej udviklet ejendom, idet man bør være opmærksom på, at der ikke skal tages højde for andelshavernes individuelle forbedringer/modernisering af lejemålene, dog udtaget hvis der forefandtes moderniserede lejemål ved etablering af andelsboligforeningen.

Vurderingsnormen pr. 1. oktober 2018 er udarbejdet ret teoretisk, og VALUAREN har derfor fundet det nødvendigt at indarbejde yderligere et antal relevante forhold i vores vurdering, herunder anvendelse af såvel en DCF-beregning som en afkastbaseret beregning sammenholdt med kvm-priser samt markedsrapporter fra branchen og vores mangeårige erfaring med salg/vurdering af udlejningsejendomme m.m.

**Analyse/Referencer:** Ved opløsning og salg af en andelsboligejendom er der indført en særlig undtagelse for en køber, idet en køber af en ejendom tilhørende en andelsboligforening ikke er underlagt en 5 års karensperiode vedr. istandsættelse af ledige boliger. Der kan derfor opstå to forskellige priser på en boligudlejningsejendom, med eller uden karensperiode. Da der er meget få handler med ejendomme ejet af en andelsboligforening, vil referencer fremover stadig indeholde solgte boligudlejningsejendomme med karensperiode, selvom der må forventes mindre prisafvigelser.

Af de få markedsrapporter, hvor der indgår oplysninger om salg af boligudlejningsejendomme, fremgår afkastniveauet i området at være ca. 4,25-5,50% p.a (ej udviklede ejendomme) og ca. 4,50-5,75% p.a (fuldt udviklede ejendomme).

Det præcise grundlag for afkastprocenter, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand og hvor mange lejemål der er færdigudviklede (istandsat) m.m., fremgår ikke umiddelbart af markedsrapporterne.

De aktuelle handler over kr. 5 mio. i 2019/20 for boligudlejningsejendomme og bolig-/erhvervsudlejningsejendomme i Birkerød og omegn udviser en pris på ca. kr. 19.800 pr. kvm i gennemsnit. Der er store udsving i priserne.

Ejendomme med et boligareal mindre end 300 kvm, ejendomme med en andel af erhverv på mere end 30% samt ejendomme med en kvm-pris under kr. 10.000 er frasorteret i beregningen af gennemsnittet.

Med hensyn til referenceejendomme henviser vi til bilaget **"Referenceejendomme"**, jf. bilagsoversigten.

Vi har taget højde for ovenstående markedsrapporter, de aktuelle handler, herunder kvm-priser og afkastprocenter i forbindelse med vores værdiansættelse, som også er fastsat med baggrund i ejendommens beliggenhed, forbedringsarbejder, udviklingsmuligheder og vedligeholdelsesmæssige stand.

Et krav fra en investor om fx et højere første års afkast fx en stigning fra 1,62% p.a. til 2,62% p.a. vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 5,9 mio. **Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom over for krav om højere afkast.**

En ændring i lejeprisen for de lejemål som opfylder BRL § 5, stk. 2, fra kr. 1.350 pr. kvm til kr. 1.250 pr. kvm vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 1,7 mio.

Med hensyn til usikkerhed omkring ændring i afkastprocent/kvm-pris og lejepris/kvm-pris, henviser vi til bilaget **"Følsomhedsanalyse"**, jf. bilagsoversigten.

**Vi skal gøre opmærksom på, at ejendommens markedsværdi som følge af et usikkert kapitalmarked yderligere kan svinge inden for relativ kort tid i såvel positiv som negativ retning.**

**Erklæring/Ansvar:** Vi erklærer ikke at have interesse i vurderingssummens størrelse, ligesom vi ikke har særlig tilknytning til parterne i sagen.

Vurderingen er udtryk for vores kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig og er foretaget efter bedste overbevisning.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Følgende personer har direkte eller indirekte deltaget i udarbejdelsen af vurderingsrapporten:

Peter Ryaa  
Kaj Kristiansen  
Gitte Mikkelsen  
Dennis Milton Pedersen  
Christian Abou-Rjeily  
Birthe Kepp

Ved fremsendelse af denne valuarvurdering bekræfter undertegnede samtidig, at undertegnede overholder Andelsboliglovens § 5 stk. 15, herunder:

- At undertegnede og/eller mit firma er dækket af en ansvarsforsikring med dækningssum på minimum kr. 5 mio. pr. erstatningskrav,
- At undertegnede har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme,
- At jeg er dækket af bekendtgørelsens overgangsordning, eller hvis jeg ikke er dette,
- At jeg har bestået uddannelsen Diplom i Vurdering (Diplomvaluar), samt
- At jeg kan dokumentere mindst 2 års praktisk erfaring med boligudlejningsejendomme.

**Copyright:**

Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Frederiksberg, den 27. januar 2021



---

Peter Ryaa, HD  
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE

**Bilag:**

Følgende bilag udgør en del af rapporten:

Nøgletalsoversigt  
Afkastbaseret beregning  
Følsomhedsanalyse  
DCF-beregning (Discounted Cash Flow)  
OMK-lejebudget  
Arealoversigt  
Referenceejendomme

**Foto:**



## NØGLETALSOVERSIGT

### Bregnerødvej 156-164B, 3460 Birkerød

|                                                                                 |            |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Ejendommen er værdisat til:</b>                                              | <b>Kr.</b> | <b>15.536.000</b> |
| Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:                      |            | 1,62%             |
| Baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast:                 |            | 3,85%             |
| Skønnet inflationsprocent på:                                                   |            | 1,50%             |
| Ejendommens værdi pr. kvm før værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed:   | Kr.        | 16.850            |
| Ejendommens værdi pr. kvm incl. værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed: | Kr.        | 16.850            |
| Budgetperiode er på følgende antal år:                                          |            | 20                |
| Den anvendte moderniseringsfrekvens - fraflytningsprocent pr. år er:            |            | 5,00%             |
| Gennemsnitspris pr. ombygget kvm incl. moms:                                    | Kr.        | 5.000             |
| Gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning pr. kvm:                               | Kr.        | 173               |
| Lejeniveau for omkostningsbestemt leje pr. kvm:                                 | Kr.        | 555               |
| Lejeniveau for moderniserede lejemål pr. kvm:                                   | Kr.        | 1.350             |

\*) Visse erhvervslejeindtægter kan indgå uden kvm-angivelse, jf. DCF-beregningen.

## AFKASTBASERET BEREKNING

### Bregnerødvej 156-164B, 3460 Birkerød

#### Værdiansættelse af investeringsejendom efter den afkastbaserede model

(Alle tal er normaliserede tal for det kommende år)

#### FASE I:

##### Indtægter:

Årlig lejeindtægt boliger

Årlig lejeindtægt erhverv

##### Indtægter i alt

##### Omkostninger:

Driftsomkostninger

Administration

Udvendig vedligeholdelse

##### Omkostninger i alt

##### Nettodriftsresultat før finansiering

#### FASE II:

##### Forrentningskrav

##### Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer

##### Kr. pr. kvm

#### FASE III (reguleringer):

Fradrag for tab af lejeindtægt på ikke udlejede arealer (tomgangsleje)

Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport:

Ombygningsudgifter boliger

Deposita

Lejeforhøjelser pga. forbedringer

##### Beregnet dagsværdi:

##### I alt vurderingssum

##### Afkast direkte før evt. byggemulighed/ledig lejlighed

##### Afkast direkte efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed

##### Kr. pr. kvm før evt. byggemulighed/ledig lejlighed

##### Kr. pr. kvm efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed

#### Budget

#### 2021

548.360

70.250

618.610

147.974

59.520

159.506

367.000

251.610

3,85%

6.535.324

7.088

-212.193

-901.625

-3.143.598

532.619

12.725.288

15.535.817

15.535.817

1,62%

1,62%

16.850

16.850

## FØLSOMHEDSANALYSE

**Bregnerødvej 156-164B, 3460 Birkerød**

**Følsomhedsanalyser før reguleringer af købesummen:**

|                                          | <b>Afkast direkte:</b> | <b>Kr.</b>        | <b>Kr. pr. kvm:</b> |
|------------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Nuværende vurdering:</b>              | <b>1,62%</b>           | <b>15.535.816</b> | <b>16.850</b>       |
| Ved afkast:                              | 1,12%                  | 22.474.251        | 24.376              |
| Ved afkast:                              | 1,37%                  | 18.371.756        | 19.926              |
| Ved afkast:                              | 1,62%                  | 15.535.817        | 16.850              |
| Ved afkast:                              | 1,87%                  | 13.458.334        | 14.597              |
| Ved afkast:                              | 2,12%                  | 11.870.927        | 12.875              |
| Ved afkast:                              | 2,37%                  | 10.618.481        | 11.517              |
| <b>Ved afkast:</b>                       | <b>2,62%</b>           | <b>9.605.092</b>  | <b>10.418</b>       |
| Ved afkast:                              | 2,87%                  | 8.768.280         | 9.510               |
| Ved afkast:                              | 3,12%                  | 8.065.591         | 8.748               |
| Ved afkast:                              | 3,37%                  | 7.467.173         | 8.099               |
| Ved afkast:                              | 3,62%                  | 6.951.420         | 7.540               |
| Ved afkast:                              | 3,87%                  | 6.502.309         | 7.052               |
| <b>Forskel ved 1% stigning i afkast:</b> |                        | <b>-5.930.725</b> |                     |

|                                          | <b>Afkast normaliseret:</b> | <b>Kr.</b>        | <b>Kr. pr. kvm:</b> |
|------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Nuværende vurdering:</b>              | <b>3,85%</b>                | <b>15.535.816</b> | <b>16.850</b>       |
| Ved afkast:                              | 3,35%                       | 18.897.431        | 20.496              |
| Ved afkast:                              | 3,60%                       | 17.091.204        | 18.537              |
| Ved afkast:                              | 3,85%                       | 15.535.816        | 16.850              |
| Ved afkast:                              | 4,10%                       | 14.184.734        | 15.385              |
| Ved afkast:                              | 4,35%                       | 13.002.154        | 14.102              |
| Ved afkast:                              | 4,60%                       | 11.960.079        | 12.972              |
| <b>Ved afkast:</b>                       | <b>4,85%</b>                | <b>11.036.310</b> | <b>11.970</b>       |
| Ved afkast:                              | 5,10%                       | 10.213.021        | 11.077              |
| Ved afkast:                              | 5,35%                       | 9.475.736         | 10.277              |
| Ved afkast:                              | 5,60%                       | 8.812.583         | 9.558               |
| Ved afkast:                              | 5,85%                       | 8.213.734         | 8.909               |
| Ved afkast:                              | 6,10%                       | 7.670.986         | 8.320               |
| <b>Forskel ved 1% stigning i afkast:</b> |                             | <b>-4.499.506</b> |                     |

|                                                | <b>Pris pr. kvm:</b> | <b>Kr.</b>        | <b>Kr. pr. kvm:</b> |
|------------------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Nuværende vurdering:</b>                    | <b>1.350</b>         | <b>15.535.816</b> | <b>16.850</b>       |
| Ved en lejepris på:                            | 1.650                | 20.748.324        | 22.504              |
| Ved en lejepris på:                            | 1.550                | 19.010.821        | 20.619              |
| Ved en lejepris på:                            | 1.450                | 17.273.319        | 18.735              |
| Ved en lejepris på:                            | 1.350                | 15.535.816        | 16.850              |
| <b>Ved en lejepris på:</b>                     | <b>1.250</b>         | <b>13.798.313</b> | <b>14.966</b>       |
| Ved en lejepris på:                            | 1.150                | 12.060.811        | 13.081              |
| Ved en lejepris på:                            | 1.050                | 10.323.308        | 11.197              |
| Ved en lejepris på:                            | 950                  | 8.585.805         | 9.312               |
| Ved en lejepris på:                            | 850                  | 6.848.302         | 7.428               |
| Ved en lejepris på:                            | 750                  | 5.110.800         | 5.543               |
| <b>Forskel ved en lejepris kr. 100 lavere:</b> |                      | <b>-1.737.503</b> |                     |



DCF-BEREGNING

Bregnerødvej 156-164B, 3460 Birkerød

|                                           |       | År          | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035  | 2036  | 2037  | 2038  | 2039  | 2040  | Terminalår |
|-------------------------------------------|-------|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| Investors afkastkrav %                    |       | 3,85        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |            |
| Inflation %                               |       | 1,50        | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50  | 1,50       |
| Kalkulationsrente %                       |       | 5,35        | 0,95  | 0,90  | 0,86  | 0,81  | 0,77  | 0,73  | 0,69  | 0,66  | 0,63  | 0,59  | 0,56  | 0,54  | 0,51  | 0,48  | 0,46  | 0,43  | 0,41  | 0,39  | 0,37  | 0,35  | 0,33       |
| Forrentning deposita %                    |       | 3,85        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |            |
| Måneders deposita bolig                   |       | 6,00        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |            |
| Måneders deposita erhverv                 |       | 3,00        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |            |
|                                           |       |             |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |            |
| Lejemålstype boliger:                     |       |             |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |            |
| OMK-bolig ej moderniserede (kvm)          | primo | \$5, stk. 1 | 922   | 876   | 830   | 784   | 738   | 692   | 645   | 599   | 553   | 507   | 461   | 415   | 369   | 323   | 277   | 231   | 184   | 138   | 92    | 46    |            |
| Fraflytnings procent                      |       | Tomgang     | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    | 5%    |            |
| Fraflyttet areal i de enkelte år (kvm)    |       | Tomgang     | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | 46    | -          |
| Fremtidigt moderniserede boliger (kvm)    |       | \$5, stk. 2 | 46    | 92    | 138   | 184   | 231   | 277   | 323   | 369   | 415   | 461   | 507   | 553   | 599   | 645   | 692   | 738   | 784   | 830   | 876   | 922   | -          |
| Moderniserede boliger primo               |       | \$5, stk. 2 | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |            |
| Gennemsnitlig kvm pr. bolig               |       |             | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    | 84    |            |
| Aktuelt moderniserede boliger (stk.)      |       | \$5, stk. 2 | 1     | 1     | 2     | 2     | 3     | 3     | 4     | 4     | 5     | 6     | 6     | 7     | 7     | 8     | 8     | 9     | 9     | 10    | 10    | 11    | -          |
| Boliger med det lejedes værdi (stk)       | primo | "Fri leje"  | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -          |
| Total  kvm boliger                        |       |             | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   | 922   |            |
|                                           |       |             |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |            |
| Lejeoplysninger boliger:                  |       |             |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |            |
| Leje pr. kvm ej modernisede boliger       |       | \$5, stk. 1 | 555   | 563   | 572   | 580   | 589   | 598   | 607   | 616   | 625   | 635   | 644   | 654   | 664   | 674   | 684   | 694   | 704   | 715   | 726   | 736   |            |
| Leje pr.  kvm moderniserede boliger       |       |             | 1.350 | 1.370 | 1.391 | 1.412 | 1.433 | 1.454 | 1.476 | 1.498 | 1.521 | 1.544 | 1.567 | 1.590 | 1.614 | 1.638 | 1.663 | 1.688 | 1.713 | 1.739 | 1.765 | 1.791 |            |
| Merlejeværdi pr. kvm                      |       | \$5, stk. 2 | 795   | 807   | 819   | 831   | 844   | 856   | 869   | 882   | 896   | 909   | 923   | 936   | 951   | 965   | 979   | 994   | 1.009 | 1.024 | 1.039 | 1.055 |            |
| Tomgangsleje ved istandsættelse (måneder) |       | \$5, stk. 2 | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     |            |
| Ombygningsudgift pr. kvm incl. moms       |       | \$5, stk. 2 | 5.000 | 5.075 | 5.151 | 5.228 | 5.307 | 5.386 | 5.467 | 5.549 | 5.632 | 5.717 | 5.803 | 5.890 | 5.978 | 6.068 | 6.159 | 6.251 | 6.345 | 6.440 | 6.537 | 6.635 |            |



|                                              | År                  | 2021            | 2022             | 2023            | 2024           | 2025           | 2026           | 2027           | 2028           | 2029             | 2030             | 2031             | 2032             | 2033             | 2034             | 2035             | 2036             | 2037             | 2038             | 2039             | 2040             | Terminalår       |                   |               |
|----------------------------------------------|---------------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|---------------|
| <b>Lejeindtægter:</b>                        |                     |                 |                  |                 |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |               |
| <b>Boliger:</b>                              |                     |                 |                  |                 |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |               |
| OMK-lejemål primo                            | \$5, stk. 1         | 511.710         | 519.386          | 527.176         | 535.084        | 543.110        | 551.257        | 559.526        | 567.919        | 576.438          | 585.084          | 593.860          | 602.768          | 611.810          | 620.987          | 630.302          | 639.756          | 649.353          | 659.093          | 668.979          | 679.014          | 689.199          |                   |               |
| Moderniseret (mer-leje) første år            | \$5, stk. 1         | 36.650          | 37.199           | 37.757          | 38.324         | 38.898         | 39.482         | 40.074         | 40.675         | 41.285           | 41.905           | 42.533           | 43.171           | 43.819           | 44.476           | 45.143           | 45.820           | 46.508           | 47.205           | 47.913           | 48.632           | 49.362           |                   |               |
| Moderniseret (mer-leje) år 2 m.fl.           | \$5, stk. 2         |                 | 37.199           | 75.514          | 114.971        | 155.594        | 197.410        | 240.445        | 284.727        | 330.283          | 377.142          | 425.332          | 474.884          | 525.826          | 578.189          | 632.005          | 687.306          | 744.123          | 802.490          | 862.441          | 924.010          | 937.870          |                   |               |
| Tomgangsleje ved istandsættelse              | \$5, stk. 2         | -15.559         | -15.792          | -16.029         | -16.269        | -16.513        | -16.761        | -17.013        | -17.268        | -17.527          | -17.790          | -18.057          | -18.327          | -18.602          | -18.881          | -19.165          | -19.452          | -19.744          | -20.040          | -20.341          | -20.646          |                  |                   |               |
|                                              | Kvm: Kr. pr. kvm:   |                 |                  |                 |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |               |
| Moderniserede boliger primc                  | 01.250              | -               | -                | -               | -              | -              | -              | -              | -              | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |                   |               |
| <b>Boligleje i alt:</b>                      |                     | <b>532.801</b>  | <b>577.992</b>   | <b>624.419</b>  | <b>672.109</b> | <b>721.089</b> | <b>771.387</b> | <b>823.032</b> | <b>876.053</b> | <b>930.479</b>   | <b>986.341</b>   | <b>1.043.669</b> | <b>1.102.496</b> | <b>1.162.852</b> | <b>1.224.771</b> | <b>1.288.286</b> | <b>1.353.430</b> | <b>1.420.239</b> | <b>1.488.748</b> | <b>1.558.993</b> | <b>1.631.010</b> | <b>1.676.430</b> |                   |               |
| <b>Erhverv:</b>                              |                     |                 |                  |                 |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |               |
|                                              | Areal: Kr. pr. kvm: |                 |                  |                 |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |               |
| Udhus                                        |                     | 19.250          | 19.539           | 19.832          | 20.129         | 20.431         | 20.738         | 21.049         | 21.365         | 21.685           | 22.010           | 22.340           | 22.676           | 23.016           | 23.361           | 23.711           | 24.067           | 24.428           | 24.794           | 25.166           | 25.544           | 25.927           |                   |               |
| Carport 5 pladser                            |                     | 36.000          | 36.540           | 37.088          | 37.644         | 38.209         | 38.782         | 39.364         | 39.954         | 40.554           | 41.162           | 41.779           | 42.406           | 43.042           | 43.688           | 44.343           | 45.008           | 45.683           | 46.369           | 47.064           | 47.770           | 48.487           |                   |               |
| P-pladser 12 stk                             |                     | 15.000          | 15.225           | 15.453          | 15.685         | 15.920         | 16.159         | 16.402         | 16.648         | 16.897           | 17.151           | 17.408           | 17.669           | 17.934           | 18.203           | 18.476           | 18.753           | 19.035           | 19.320           | 19.610           | 19.904           | 20.203           |                   |               |
| <b>Erhvervsleje i alt:</b>                   |                     | <b>0</b>        | <b>0</b>         | <b>70.250</b>   | <b>71.304</b>  | <b>72.373</b>  | <b>73.459</b>  | <b>74.561</b>  | <b>75.679</b>  | <b>76.814</b>    | <b>77.967</b>    | <b>79.136</b>    | <b>80.323</b>    | <b>81.528</b>    | <b>82.751</b>    | <b>83.992</b>    | <b>85.252</b>    | <b>86.531</b>    | <b>87.829</b>    | <b>89.146</b>    | <b>90.483</b>    | <b>91.841</b>    | <b>93.218</b>     | <b>94.617</b> |
| <b>Forrentning deposita:</b>                 |                     | <b>10.933</b>   | <b>11.813</b>    | <b>12.717</b>   | <b>13.645</b>  | <b>14.599</b>  | <b>15.578</b>  | <b>16.583</b>  | <b>17.614</b>  | <b>18.673</b>    | <b>19.760</b>    | <b>20.875</b>    | <b>22.020</b>    | <b>23.193</b>    | <b>24.397</b>    | <b>25.632</b>    | <b>26.899</b>    | <b>28.198</b>    | <b>29.529</b>    | <b>30.895</b>    | <b>32.294</b>    | <b>33.182</b>    |                   |               |
|                                              |                     |                 |                  |                 |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |               |
| <b>Bruttoleje i alt:</b>                     |                     | <b>613.983</b>  | <b>661.108</b>   | <b>709.509</b>  | <b>759.213</b> | <b>810.248</b> | <b>862.644</b> | <b>916.429</b> | <b>971.634</b> | <b>1.028.289</b> | <b>1.086.424</b> | <b>1.146.073</b> | <b>1.207.266</b> | <b>1.270.037</b> | <b>1.334.420</b> | <b>1.400.449</b> | <b>1.468.158</b> | <b>1.537.583</b> | <b>1.608.761</b> | <b>1.681.728</b> | <b>1.756.522</b> | <b>1.804.229</b> |                   |               |
|                                              |                     |                 |                  |                 |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |               |
| <b>Driftsudgifter:</b>                       |                     |                 |                  |                 |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |               |
| Skatter og afgifter                          |                     | 92.253          | 93.637           | 95.041          | 96.467         | 97.914         | 99.383         | 100.873        | 102.387        | 103.922          | 105.481          | 107.063          | 108.669          | 110.299          | 111.954          | 113.633          | 115.338          | 117.068          | 118.824          | 120.606          | 122.415          | 124.251          |                   |               |
| Forsikringer                                 |                     | 25.537          | 25.920           | 26.309          | 26.703         | 27.104         | 27.511         | 27.923         | 28.342         | 28.767           | 29.199           | 29.637           | 30.081           | 30.533           | 30.990           | 31.455           | 31.927           | 32.406           | 32.892           | 33.386           | 33.886           | 34.395           |                   |               |
| Renholdelse                                  |                     | 20.000          | 20.300           | 20.605          | 20.914         | 21.227         | 21.546         | 21.869         | 22.197         | 22.530           | 22.868           | 23.211           | 23.559           | 23.912           | 24.271           | 24.635           | 25.005           | 25.380           | 25.760           | 26.147           | 26.539           | 26.937           |                   |               |
| Ejendomsforbrug                              |                     | 6.256           | 6.350            | 6.445           | 6.542          | 6.640          | 6.739          | 6.841          | 6.943          | 7.047            | 7.153            | 7.260            | 7.369            | 7.480            | 7.592            | 7.706            | 7.821            | 7.939            | 8.058            | 8.179            | 8.301            | 8.426            |                   |               |
| Diverse                                      |                     | 3.928           | 3.987            | 4.047           | 4.107          | 4.169          | 4.232          | 4.295          | 4.359          | 4.425            | 4.491            | 4.559            | 4.627            | 4.696            | 4.767            | 4.838            | 4.911            | 4.985            | 5.059            | 5.135            | 5.212            | 5.290            |                   |               |
|                                              | Kvm: Sats kr:       | 922173          |                  |                 |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |               |
| Vedligeholdelse bolig                        |                     | 159.506         | 161.899          | 164.327         | 166.792        | 169.294        | 171.833        | 174.411        | 177.027        | 179.682          | 182.378          | 185.113          | 187.890          | 190.708          | 193.569          | 196.472          | 199.420          | 202.411          | 205.447          | 208.529          | 211.657          | 214.831          |                   |               |
| Administration                               |                     | 59.520          | 60.412           | 61.319          | 62.238         | 63.172         | 64.119         | 65.081         | 66.057         | 67.048           | 68.054           | 69.075           | 70.111           | 71.163           | 72.230           | 73.314           | 74.413           | 75.529           | 76.662           | 77.812           | 78.979           | 80.164           |                   |               |
| <b>Driftsudgifter i alt:</b>                 |                     | <b>367.000</b>  | <b>372.505</b>   | <b>378.092</b>  | <b>383.763</b> | <b>389.520</b> | <b>395.363</b> | <b>401.293</b> | <b>407.313</b> | <b>413.422</b>   | <b>419.624</b>   | <b>425.918</b>   | <b>432.307</b>   | <b>438.791</b>   | <b>445.373</b>   | <b>452.054</b>   | <b>458.835</b>   | <b>465.717</b>   | <b>472.703</b>   | <b>479.793</b>   | <b>486.990</b>   | <b>494.295</b>   |                   |               |
|                                              |                     |                 |                  |                 |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |               |
| <b>Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse:</b>  |                     | <b>År</b>       | <b>2021</b>      | <b>2022</b>     | <b>2023</b>    | <b>2024</b>    | <b>2025</b>    | <b>2026</b>    | <b>2027</b>    | <b>2028</b>      | <b>2029</b>      | <b>2030</b>      | <b>2031</b>      | <b>2032</b>      | <b>2033</b>      | <b>2034</b>      | <b>2035</b>      | <b>2036</b>      | <b>2037</b>      | <b>2038</b>      | <b>2039</b>      | <b>2040</b>      | <b>Terminalår</b> |               |
| Bygningsdel:                                 |                     | Rep af lejl.    | Asfalt/fliser    | Diverse mangler |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |               |
| Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport: |                     | 250.000         | 500.000          | 250.000         |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |               |
|                                              |                     |                 |                  |                 |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |               |
| <b>Ombygningsudgifter ved boliger:</b>       |                     | <b>230.500</b>  | <b>233.958</b>   | <b>237.467</b>  | <b>241.029</b> | <b>244.644</b> | <b>248.314</b> | <b>252.039</b> | <b>255.819</b> | <b>259.657</b>   | <b>263.551</b>   | <b>267.505</b>   | <b>271.517</b>   | <b>275.590</b>   | <b>279.724</b>   | <b>283.920</b>   | <b>288.178</b>   | <b>292.501</b>   | <b>296.889</b>   | <b>301.342</b>   | <b>305.862</b>   |                  |                   |               |
|                                              |                     |                 |                  |                 |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |               |
| <b>Udgifter i alt:</b>                       |                     | <b>847.500</b>  | <b>1.106.462</b> | <b>865.559</b>  | <b>624.792</b> | <b>634.164</b> | <b>643.677</b> | <b>653.332</b> | <b>663.132</b> | <b>673.079</b>   | <b>683.175</b>   | <b>693.423</b>   | <b>703.824</b>   | <b>714.381</b>   | <b>725.097</b>   | <b>735.973</b>   | <b>747.013</b>   | <b>758.218</b>   | <b>769.592</b>   | <b>781.135</b>   | <b>792.852</b>   | <b>494.295</b>   |                   |               |
|                                              |                     |                 |                  |                 |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |               |
| <b>Driftsresultat / cash flow:</b>           |                     | <b>-233.516</b> | <b>-445.354</b>  | <b>-156.050</b> | <b>134.421</b> | <b>176.084</b> | <b>218.967</b> | <b>263.098</b> | <b>308.502</b> | <b>355.210</b>   | <b>403.249</b>   | <b>452.650</b>   | <b>503.442</b>   | <b>555.656</b>   | <b>609.323</b>   | <b>664.475</b>   | <b>721.145</b>   | <b>779.365</b>   | <b>839.170</b>   | <b>900.593</b>   | <b>963.670</b>   | <b>1.309.934</b> |                   |               |
|                                              |                     |                 |                  |                 |                |                |                |                |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 34.024.255       | 3,85%            |                   |               |

| DCF-metode                     | Kr.               | Kr. pr. kvm:  |
|--------------------------------|-------------------|---------------|
| NV cash flows                  | 3.538.121         |               |
| NV terminalværdi               | 11.997.695        |               |
| <b>Markedsværdi DCF-metode</b> | <b>15.535.816</b> | <b>16.850</b> |
| Evt. byggemulighed             | 0                 | 0             |
| Evt. ledig lejlighed           | 0                 | 0             |
| <b>I alt markedsværdi</b>      | <b>15.535.816</b> | <b>16.850</b> |

Afrundet markedsværdi 15.536.000

## OMK-LEJEBUDGET

**Bregnerødvej 156-164B, 3460 Birkerød**

**Omkostningsbestemt legebudget**  
(skønnet)

### A. Driftsudgifter

|                               | Kr.            |
|-------------------------------|----------------|
| <b>1. Skatter og afgifter</b> |                |
| Grundskyld kommune            | 60.999         |
| Rottebekæmpelse+skorsten      | 190            |
| Dagrenovation                 | 31.064         |
| <b>2. Forsikring</b>          |                |
| Bygnings- og brandforsikring  | 25.537         |
| <b>3. Renholdelse</b>         |                |
| Vicevært m.m.                 | 20.000         |
| <b>4. Ejendomsforbrug</b>     |                |
| Elektricitet                  | 6.256          |
| <b>5. Diverse</b>             |                |
| Varme - og vandregnskab       | 5.928          |
| Vaskeri-indtægt               | -2.000         |
| <b>Driftsudgifter ialt:</b>   | <b>147.974</b> |

### B. Afkast:

|           |                                                              |                                       |           |        |
|-----------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|--------|
| <b>1.</b> | Kapitalafkast                                                | 7% af den 15. alm. vurdering fra 1973 | 1.000.000 | 70.000 |
| <b>2.</b> | Øget kapitalafkast forbedringer 1/3 (Henlæggelse 31.12.1994) |                                       |           | 18.399 |

**3.** Lejeretlige forbedringer hele ejendommen skønnet:

| Type:               | År:  | Pris:          | Forb.beløb:    | Ydelses %: | Beløb:        | Pr. kvm:      |
|---------------------|------|----------------|----------------|------------|---------------|---------------|
| Postkasser          | 2011 | 20.625         | 20.625         | 8,2        | 1.691         | 2             |
| Isolering på lofter | 2011 | 150.000        | 150.000        | 8,2        | 12.300        | 13            |
| Isolering i hulmur  | 2000 | 50.000         | 50.000         | 9,6        | 4.800         | 5             |
| Fællesvaskeri       | 1995 | 50.000         | 50.000         | 12,1       | 6.050         | 7             |
| Solceller 2 stk     | 2015 | 30.000         | 30.000         | 7,1        | 2.130         | 2             |
| <b>I alt</b>        |      | <b>300.625</b> | <b>300.625</b> |            | <b>26.971</b> | <b>26.971</b> |

| Type - skønnet sats: | År ca:  | Pr. kvm: | Areal: | Beløb:        |
|----------------------|---------|----------|--------|---------------|
| Vinduer              | 2004/06 | 50       | 922    | 46.100        |
| <b>I alt</b>         |         |          |        | <b>46.100</b> |

**Udgifter i alt** **309.444**

| C. Boligernes andel: | Samlet: | Bolig: | Erhverv: | %-sats: |
|----------------------|---------|--------|----------|---------|
|                      | 922     | 922    | 0        | 100%    |
|                      |         |        |          | 309.444 |

| D. Administrationshonorar: | Antal boliger: | Sats kr: |
|----------------------------|----------------|----------|
| Sats 2021 Kbh              | 11             | 3.906    |
|                            |                | 42.969   |

| E. Hensættelsesbeløb - bolig:       | Areal BBR: | Sats kr:       |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| Hensættelsebeløb:                   |            |                |
| Udvendig vedligeholdelse §18 bolig  | 922        | 90             |
| Udvendig vedligeholdelse §18B bolig | 922        | 83             |
| <b>Budgetleje i alt</b>             |            | <b>511.919</b> |

**Budgetleje pr. kvm** **555**

**Budgetleje pr. kvm anvendt i beregning** **555**

## AREALOVERSIGT

**Bregnerødvej 156-164B, 3460 Birkerød**

| BBR:                           | Bygning 1 | Bygning 2 | Bygning 3 | Samlet areal |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------|
|                                | kvm       | kvm       | kvm       | kvm          |
| <b>Bebygget areal</b>          | 186       | 215       | 120       | <b>681</b>   |
| <b>Samlet boligareal</b>       | 323       | 392       | 207       | <b>922</b>   |
| <b>Samlet erhvervsareal</b>    | -         | -         | -         | -            |
| <b>Andet areal</b>             | -         | -         | -         | -            |
| <b>Kælder</b>                  | 20        | -         | -         | <b>20</b>    |
| <b>Kælder &lt;1,25m</b>        | -         | -         | -         | -            |
| <b>Tagetage</b>                | 137       | 167       | 87        | <b>391</b>   |
| <b>Heraf udnyttet tagetage</b> | 137       | 167       | 87        | <b>391</b>   |
| <b>Samlet bygningsareal</b>    | 186       | 215       | 120       | <b>521</b>   |
| <b>Antal boliger</b>           | 3         | 6         | 2         | <b>11</b>    |
| <b>Antal erhverv</b>           | -         | -         | -         | -            |
| <b>Gennemsnitsbolig</b>        |           |           |           | <b>84</b>    |

### Note:

Arealerne på BBR-meddelelsen kan afvige fra de faktiske forhold herunder antal lejemål m.m. Det bør noteres, at især på ældre ejendomme, kan der være fejagtige angivelser på BBR-meddelelsen af antal boliger med bad m.m. Der kan være erhvervsarealer, der ikke er registeret på BBR-meddelelsen, men som er skønnet i vurderingen. VALUAREN anbefaler en gennemgang af de aktuelle forhold i ejendommen og en opdatering hos kommunen.

## REFERENCEJENDOMME

### Bregnerødvej 156-164B, 3460 Birkerød

Eksempler på ejendomme handlet i området eller nærliggende område, jf. data fra [www.ois.dk](http://www.ois.dk) og [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk):

| Adresse              | Postnr. | Dato         | Handelspris | Samlet areal | Kvm-pris |
|----------------------|---------|--------------|-------------|--------------|----------|
| Rønnealle 8          | 3450    | februar 2019 | 6.750.000   | 418          | 16.148   |
| Højdevej 4           | 2830    | marts 2020   | 5.150.000   | 313          | 16.454   |
| Biskop Svanes Vej 15 | 3460    | marts 2019   | 6.200.000   | 360          | 17.222   |
| Bakkegade 31 A - B   | 3400    | marts 2020   | 6.400.000   | 330          | 19.394   |

Eksempler på ejendomme med afkast procenter handlet i området eller nærliggende område, jf. data fra [www.ejendomstorvet.dk](http://www.ejendomstorvet.dk), mæglere, investorer m.v.:

| Adresse                      | Postnr. | Dato         | Handelspris | Samlet areal | Kvm-pris | Afkast % p.a. |
|------------------------------|---------|--------------|-------------|--------------|----------|---------------|
| Søndre Jernbanevej 14-16 A-B | 3400    | marts 2018   | 50.625.000  | 4.260        | 11.883   | 3,10          |
| Rådyrvænget 2                | 3450    | februar 2019 | 18.000.000  | 858          | 20.979   | 3,62          |
| Langesvej 30                 | 3400    | maj 2018     | 4.900.000   | 300          | 16.333   | 3,05          |
| Biskop Svanes Vej 15         | 3460    | februar 2019 | 6.200.000   | 360          | 17.222   | 4,50          |