

Vurderingsrapport

Valuarvurdering af Andelsboligforeningen Solbjerg



Bellahøjvej 108 – 124
2720 Vanløse
Sandbygårdvej 1- 19,
Næsbyholmvej 1 – 7 og
Annebergvej 2 - 8
2700 Brønshøj

Privat Andelsboligforening

Pr. 31. december 2022

Gældende 18 måneder frem til og med d. 30. juni 2024

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

**På vegne af adkomsthaver / rekvirent:
Andelsboligforeningen Solbjerg**

Indholdsfortegnelse

Side

1. Opdragsgiver.....	1
2. Opdragshaver	1
3. Vurderingsresumé.....	2
4. Vurderingstema	2
5. Formål og forudsætninger.....	3
5.1. Generelle forudsætninger for vurderingstemaet	3
5.2. Yderligere specifikke forudsætninger for vurderingstemaet	3
5.3. Dokumenter der har dannet grundlag for vurderingen.....	4
6. Vurderingsprincip.....	5
7. Merværdien af én ledig lejlighed.....	6
8. Forudsætning om værdi af uudnyttet tagetage	6
9. Beliggenhed.....	6
10. Arealer	6
11. Offentlig vurdering.....	7
12. Servitutter / deklARATIONER	7
13. Offentlige forhold og planer.....	7
14. Ejendommen	8
15. Udviklingspotentialer	11
16. anbefalinger og særlige opmærksomhedspunkter	11
17. Markedskommentar.....	12
17.1. Nøgletal for Lokaløkonomi	14
18. Referenceejendomme.....	15
19. Kommentarer til driftsindtægter.....	15
19.1. Omkostningsbaseret husleje.....	16
20. Kommentarer til driftsudgifter	17
21. Uafhængighed.....	18
22. Markedsindsigt og erfaring.....	18
23. Ansvarsbegrænsninger	18
24. Underskriftspåtegning	19
25. Bilagsoversigt.....	20

1. Opdragsgiver

Nærværende rapport er udarbejdet for:

Andelsboligforeningen Solbjerg
v/Hupfeld Ejendomsadministration
Att. Karina Lodal
Viemosevej 62
2610 Rødovre
CVR-nr.: 10 63 11 14

(i det følgende kaldet Opdragsgiver)

2. Opdragshaver

Vurdering og rapport er udarbejdet af:

PH Erhverv
Strandvejen 70
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)

3. Vurderingsresumé

Kontant markedsværdi fastsat til kr. 252.750.000
Svarende til en pris på kr. 21.026 pr. m²

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF-model over 10 år, med et exitafkast på 3,75%.

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.

4. 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.

5. 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.

5.1. 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.

5.2. 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 lejeværende 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 lejeværende iht. lejelovgivningen.

5.3. 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 administrator:

Dokument	Kilde
Regnskab 2021	Administrator
Budget 2022	Administrator
Referat fra generalforsamling 2022	Administrator
Vedligeholdelsesbudget opdateret 2022	Administrator

6. 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 2022 - bilag 2 kr. 169 pr. m² svarende til kr. 2.000.000 til den løbende vedligeholdelse af ejendommen. Det er vores vurdering at foreningen afsætter et højt beløb til den løbende vedligeholdelse af ejendommen, sammenlignet med tilsvarende ejendomme.

7. 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.

8. Forudsætning om værdi af uudnyttet tagetage

Tagetagen er indrettet til boliger. Det er ikke muligt at udnytte tagetagen til indretning af flere boliger.

9. Beliggenhed

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

Matr.nr.: 2532 Brønshøj, København

Anvendelse: Privat Andelsboligforening

10. Arealer

Matr.nr.	Arealer				
	Grund	Bebygget	Erhverv	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.

11. 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.

12. Servitutter / deklARATIONER

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest af 5. januar 2023, 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.

13. Offentlige forhold og planer

Kommuneplan: Ejendommen er omfattet af Kommuneplan R19.B.6.56. Der er tilladelse til en bebyggelsesprocent på 110 og med en bygningshøjde på max. 20 m.

General anvendelse: Blandet Boligområde og erhvervsområde

Lokalplan: Der er ingen lokalplan for området

Zonestatus: Byzone.

Savekode: 5 (bevaringsmæssig værdi)

14. Ejendommen

Ejendommen er beliggende i Brønshøj og består af 1 karrerbygning med 27 opgange. Ejendommen er opført i 1928 med facadepartier mod gade der er udført i gule teglsten og en gårdfacade udført i samme sten. Ejendommens tag som er udskiftet til nyt tegltag med røde tagsten og i samme forbindelse, blev der etableret boliger i tagetagen.

Der er i 27 opgange med i alt 147 beboelseslejligheder fordelt på henholdsvis 1, 2, 3, 4, 5 og 7-værelses boliger. Alle boliger er indrettet med eget køkken og badeværelse.

Møntvaskeriet er købt og overtaget af foreningen pr. 1. december 2022. Foreningen vil frasælge boligdelen på 59 kvm som andel, og indrette ejendomskontor og beboervaskeri i den tidligere erhvervsdel.

En del lejligheder har altaner eller tagterrasser, der ejes af andelshaverne.

Det er vores vurdering at kviste i tag tillige fremtræder i god stand. Ejendommen har fået isat termovinduer, som er blevet malet indenfor de sidste par år og fremtræder i god stand.

Hovedtrapper fremtræder i god stand og er løbende blevet malet. 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.

Foreningen har eget fibernet og antenneanlæg.

Kælderen er indrettet til kælderrum og der er tillige indrettet varmecentraler med varmtvandsbeholdere. Foreningen har ansat en varmemester på fuld tid til at passe ejendommen.

Generelt fremtræder vægge og lofter i god stand og kælderen virker tør.

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.

Alle boliger deltager i dag som andelshavere.

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.

- Vedligeholdelse:** Alt i alt fremstår Ejendommen udvendigt som indvendigt (for den del som er blev besigtiget), i en god vedligeholdelsesmæssig stand.
- Besigtigelse:** Ejendommen blev besigtiget i juli 2021, og administrator oplyser at der ikke er sket væsentlige ændringer af ejendommens fysiske forhold hverken angående forbedringer eller vedligeholdelsesstand siden seneste besigtigelsen i 2021 jf. ” Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar par. 13, stk. 5” er det ikke nødvendigt at besigtige ejendommen hvert år, hvis ikke der er væsentlige forhold omkring ejendommen som har ændret sig.
- Forsikring:** Ejendommens bygninger er forsikret via forsikringsmægler North Risk ved bygningspolice hos Topdanmark ved police nr. 9352 015 021jf. bilag 4. Forsikringen dækker bl.a.:
- Bygningsbrand
 - El-skade
 - Stikledninger
 - Storm
 - Kortslutning
 - Anden bygningsbeskadigelse
 - Udsmykning
 - Insekt og svamp
 - Glasdækning
 - Sanitet
 - Husejeransvar
- Energimærke:** Foreningen har energimærke C. Energimærket udløber i oktober 2031.
- 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.

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

Ejendommen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Danmarks Miljøportal

Data om miljøet i Danmark

Den 05-01-2023, kl. 21:29

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:

Ejerlavshavn	Børnshøj, København
Matrikelnummer	2532
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune

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: udgået 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.

Oplysninger om lokalitet(er)

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

e63e81ab-64f5-4cd5-be1e-7126c0ac9e66
Side 1 af 4

Kilde: Danmarks miljøportal

15. Udviklingspotentialer

Følgende forhold kan udvikles på ejendommen og tilføre ejendommen merværdi:

- Gennemgribende forbedring af boligerne, hvorefter lejen kan reguleres til det lejedes værdi jf. BRL 5. stk. 2.
- Opsætning af altaner i de lejligheder som endnu ikke har fået opsat altaner

16. 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 opfordres til at forholde sig til at foretage hensættelser til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom, samt hensætte til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom. Disse forhold bør drøftes med administrator samt foreningens revisor. Den endelige beslutning ligger hos generalforsamlingen. 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. 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.

17. 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.

Det er dog vigtigt at nævne at inflationen igen er blevet tema, da den i 2021 er steget til over 1 %, hvilket er det højeste niveau i flere år. Nationalbanken forventer at inflationen for 2022 ender på mellem 3-5 %. Det forventes i denne forbindelse at krigen i Ukraine udgør op mod 2 %-point af inflationen for 2022. Hvis man ser udenfor landets grænser, er niveauet endnu højere og især i USA forventes at få en væsentligt højere inflation end Danmark.

BNP-væksten for 2021 endte på 3,3 % hvilket er højere end de første prognoser på 2,1 %. 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.

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, som har været ramt af dette og derved er steget til et væsentligt højere niveau end tidligere. De korte renter er også steget moderat, men ligger fortsat i et lavt niveau. Indtil videre har det ikke haft en afsmittende effekt på ejendomsmarkedet, men det er en udvikling man bør følge opmærksomt. De seneste udmeldinger fra de store Banker i Danmark er forventninger om prisfald på mellem 5 – 10% på ejerboliger på landsplan, dog højest i de større byer og på ejerlejlighedsmarkedet.

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.

Den europæiske centralbank ECB har i september hævet renten fra -0,10% til 0,65%, hvilket er første gang siden 2015 at den styrende rente har været positiv.

Som følge af fastkurspolitikken har Danmarks Nationalbank fulgt ECB og hævet renten herhjemme med 0,75% til 0,65%.

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 fortsat at falde i forhold til 2020 og 2021, da 2022 forventes at være uforandret til svagt stigende sammenlignet med året før, hvilket medfører som minimum stagnerende ejendomspriser. Den svage stigning i 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 er steget markant de sidste 6 måneder, hvilket har skabt uro de finansielle markeder. 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.

Boligmarkedet: Prisudviklingen og efterspørgslen i boligsegmentet har været og er fortsat stærkt præget af de generelle økonomiske forhold og relativ lave rente. Markedet for boliger er fortsat præget af stor efterspørgsel omkring de større byer, og dette er nu begyndt at smitte af på yderområderne. Antallet af ejerlejligheder til salg i København By var i april 2022 fortsat historisk lav med 1.389 enheder – udbudstallet var i januar 2020 på 2.479 enheder og året før på ca. 3.000 enheder. Som følge af uroen i Ukraine er udbuddet af boliger øget, mens efterspørgslen er faldet. Det har betydet at prisstigninger på ejerlejligheder og parcelhuse m.m. er aftaget. Gennemsnitsudbudsprisen er derved i januar 2022 på kr. 51.000 mod kr. 47.670 i januar 2020, som også har smittet af på de tinglyste handelspriser. Det forventes at der den kommende tid vil være en stagnation til moderat stigning på priserne, da der fortsat ikke er balance mellem udbud og efterspørgsel i markedet. Der henvises til tidligere i markedsbeskrivelsen, hvor det blev berørt at der nu er forventninger om prisfald på ejerboligmarkedet.

Lokaløkonomi: Ifølge Københavns kommunes egne tal, så er der siden 1995 kommet ca. 30% flere københavnere, og befolkningstilvæksten forventes at fortsætte frem mod 2030. Byen er en ung by med landets laveste gennemsnitsalder på 36 år. Samtidig forventer Københavns Kommune at andelen af borgere over 80 år i 2030 vil være steget med ca. 60%. **

På sigt står man over for nogle demografiske udfordringer, som stiller krav til planlægningen af opførelse af nye boliger, da der ifølge kommunens egne oplysninger så forventes en stigning i det samlede indbyggerantal fra 613.300 i 2018 til 714.900 i 2030.

Netttilflytningen til København har været negativ gennem nogle år, så nettovæksten af beboere skyldes primært at der fødes flere københavnere end der dør.

Som følge af den store tilflytning til København er kvadratmeterprisen på ejerlejligheder i København steget med 41 pct. i perioden 2007 til 2017, mens kvadratmeterprisen på parcel- og rækkehuse er steget med 23 pct.

*) Kilde: Danmarks Nationalbank - Udsigter for Dansk økonomi – marts 2022

**) Kilde: Befolkningsudvikling – Københavns Kommune 2019

17.1. Nøgletal for Lokaløkonomi

	Danmark	København
Indbyggertal, 2022 Q4*)	5.928.364	815.125
Gns. Bruttoindkomst (personer over 14 år) **)	kr. 320.000	kr. 327.000
Arbejdsløshedsprocent***),	2,6 %	3,0 %

*) Kilde: Danmarks Statistik - 2022

**) Kilde: Danmarks Statistik – 2021

***) Kilde: Danmarks Statistik – august 2022

18. Referenceejendomme

Der er i perioden 16. april 2021 – 9. juni 2022 handlet 7 ejendomme i Brønshøj, Vanløse og København NV, 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 - Sammenligninsejendomme

Handelsdato	Adresse	Post nr.	By	Anvendelse	Specifik anvendelse	Primært areal	Samlet pris	m ² /prissp	Afkast
05.05.2021	Frederikssundsvej 23	2400	København NV	Bolig	Gammel boligmasse	1.885	45.700.000	24.244	3,71
22.06.2021	Håbets Allé 55	2700	Brønshøj	Bolig	Gammel boligmasse	297	8.687.500	29.251	3,76
06.04.2022	Sallingvej 2	2720	Vanløse	Bolig	Gammel boligmasse	2.961	47.000.000	15.873	4,73
06.04.2022	Frederikssundsvej 160	2700	Brønshøj	Bolig	Gammel boligmasse	1.988	53.900.000	27.113	3,69
31.12.2021	Thyvej 33	2720	Vanløse	Bolig	Gammel boligmasse	726	12.000.000	16.529	5,14
01.07.2022	Svanevej 18	2400	København NV	Bolig	Gammel boligmasse	984	21.500.000	21.850	5,03
31.10.2022	Arnesvej 6	2700	Brønshøj	Bolig	Gammel boligmasse	607	12.100.000	19.934	4,51
Gns. Kvm. pris								21.262	4,37

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de handlede ejendomme på ligger på kr. 21.262 pr. m² og til et afkast på 4,37 % i gennemsnit. Det er vores vurdering, at de i bilaget omfattede ejendomme, er sammenlignelige med Andelsboligforeningen Solbjergs ejendom.

19. Kommentarer til driftsindtægter

Ejendommens driftsindtægter er anslået til den omkostningsbestemte husleje i henhold til vurderingsrapportens punkt om vurderingsprincip i perioden frem til reovering efter par 5 stk. 2.

Efter reoveringen vil lejen være baseret på princippet det lejedes værdi. Det er vores vurdering, at en husleje efter det lejedes værdi på kr. 1.500 pr. m² efter par. 5 stk. 2 reovering af boliglejemålene er realistisk og markedskonformt.

Det anførte lejeniveau efter reovering af de enkelte boliglejemål efter par. 5. stk. 2 medfører at en bolig på 55 m² vil koste kr. 6.875 i månedlig husleje excl. forbrug.

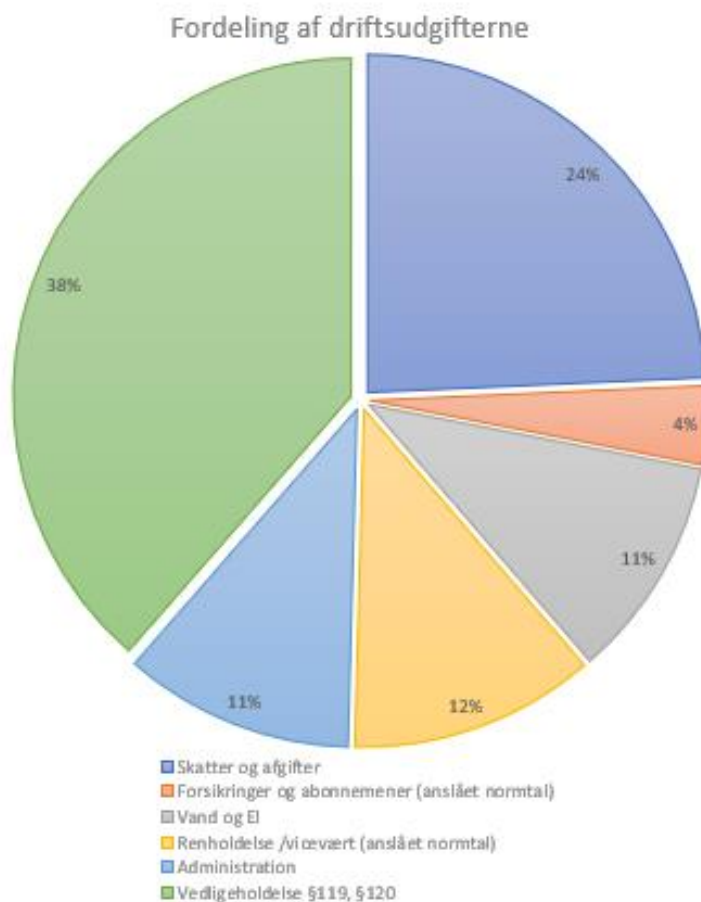
En bolig på 179 m² vil koste kr. 22.375 i månedlig husleje excl. forbrug.

19.1. Omkostningsbaseret husleje

OMK leje beregning	
Andelsboligforening:	AB Solbjerg
Enheder	
Antal 5.1	147
Antal 5.2	0
Total antal i ejendommen inkl. erhverv	147
Boligenheder i alt (A1)	147
Arealfordeling	
Areal til 5.1 og 5.2 lejemål	11.929
Bygningsareal i alt	12.021
Boligprocent (A2)	99,23%
Skatter og afgifter	
Grundskyld	800.671
Dækningsafgift	0
Rottebekæmpelse	0
Renovation	330.686
Afhaldsgebyr	0
Vandafgifter	415.608
Elafgifter	82.017
Øvrige afgifter samt reh af fortov	0
Skatter og afgifter i alt (B)	1.628.982
Vicevært / renholdelse	
Lønudgift	412.375
Uddannelse og kurser	0
Telefon i ejendomskontor	0
Mobiltelefon	0
Tilsynshonorar	0
Ind- og fraflytningssyn	3.000
Rengøringsartikler	0
Vinduespolering	0
Trappevask	135.460
Sneredning / saltning	0
Arbejdstøj	0
Småanskaffelser	0
Vicevært & renholdelse i alt (C)	550.835
Forsikring	
Bygningsforsikring	180.336
Hus- og grundejerforsikring	0
Glas- og kummeforsikring	0
Svampeforsikring	0
Udgift til forsikringsmæglere	0
Lovpligtig arbejdsskadeforsikring for ansa	2.962
Forsikringer i alt (D)	183.298
Abonnementer	
Elevatoreftersyn	0
Lovpligtigt eftersyn af varmecentrifuge	0
Andre eftersyn mm. (grafitti etc.)	0
Abonnementer i alt (E)	0
Forbrugsregnskaber	
Udarbejdelse af varme- og feller vandregns	0
Årlig måler aflæsning	0
Kontrolmanual	0
Forbrugsregnskaber i alt (F)	0
Administration	
Administration kr. 3.937,5 x A1	577.343
Administration i alt (G)	577.343
Afkast (25.1 eller 25.2)	
15. almindelig vurdering 1973	8.000.000
7 % heraf	560.000
Overført forøget kapitalafkast i.h.t. ML §9 stk. 7	168.294
Afkast, jf. § 25, stk. 1 (H)	728.294
Henlæggelser	
§119	1.002.036
§120	918.533
§117 (afhænger af lejekontrakterne)	548.734
Henlæggelser i alt (I)	2.469.303
Installationer, skøn	
Henl. til fornyelse af tekniske install. pr. 31-12-1994 (1/3 af beløb)	50.000
Fjernvarme	328.048
Komfur mm.	83.503
Porttelefon mm.	0
Installationer i alt (J)	461.551
Forbedringer, skøn	
Postkasser	30.576 jf. huslejenævn
Altaner	0
Facade	0
Facaderenovering	0
Elevator	0
Vedt. planer (hvert 10. år)	3.000
LED	0
Brandsikring	60.105 jf. huslejenævn
Dørtelefoner	0
Elarbejde mm	180.315 jf. huslejenævn
Forsats eller nye vinduer	420.735 jf. huslejenævn
Øvrigt	0
Forbedringer i alt (K)	694.731
Beregning af OMK-leje	
Udgifter i alt (B+C+D+E+F+H+J+K)	4.064.393
Boligernes andel af udgifterne (udgifter x A2)	4.033.287
Administration (G)	577.343
Henlæggelser (I)	2.469.303
Ejendomsudgifter i alt	7.079.932
	594

20. Kommentarer til driftsudgifter

Særligt omkring ejendommens driftsudgifter, skal bemærkes at udgifterne til udvendig vedligeholdelse er estimeret til kr. 150 pr. m², hvilket er markedskonformt for en ejendom af denne type og størrelse. Foreningen har afsat kr. 169 pr. m². Dette betyder også at vedligeholdelse er den største omkostningsgruppe for ejendommen.



Ejendommens samlede driftsudgifter ligger på kr. 389 pr. m², hvilket er på niveau med sammenlignelige ejendomme.

21. Uafhængighed

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

22. 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.

23. 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.

24. Underskriftspåtegning

Gentofte, d. 31. december 2022



Per-Henrik Schultz-Jensen
PH Erhverv

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



25. Bilagsoversigt

Foreningens årsrapport 2021	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 2022	Bilag 10
Budget 2022	Bilag 11
Vedligeholdelsesbudget opdateret i 2022	Bilag 12