

## VURDERING



**Ejendommen:** Lærkehegnet 1-181  
2670 Greve

**Ejer:** A/B Lærkehegnet

**Rekvirent:** A/B Lærkehegnet v/bestyrelsen

**Vurdering pr.:** 31. december 2023

**Formål:** 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.

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.

**Vurderingstema:** 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 under følgende forudsætninger:

- Parterne har ikke noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen, 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, kyndigt og fornuftigt, og uafhængigt af hinanden.
- 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 til markedsforholdene anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6 måneder.
- Der tages ikke hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med en liebhaverinteresse.

**Vurderingsprincip:** Handelsværdien fastsættes med baggrund i en DCF-beregning (Discounted Cash Flow) og/eller en afkastbaseret beregning.

**Resumé/nøgletal:** Der henvises til bilag *"Nøgletalsoversigt"*, jf. bilagsoversigten.

**Besigtigelse:** VALUAREN har besigtiget ejendommen den 22. november 2023. I besigtigelsen indgik fremvisning af Lærkehegnet 89 samt fællesarealer.

Tidligere har vi besigtiget Lærkehegnet 101, Lærkehegnet 111, Lærkehegnet 127 og Lærkehegnet 129 samt fællesarealer.

**Oplysninger:** Vurderingen bygger på oplysninger fra andelsboligforeningens bestyrelse, administrator samt offentlige ejendomsregistre.

**Dokumenter:** Der er indhentet oplysninger om ejendommens arealer m.v., herunder ejerforhold, i offentlige registre og i tingbogen.

Vi har modtaget følgende materiale fra opdragsgiver/administrator:

Årsrapport 2022 og budget 2023  
Ejendomsskattebillet 2023  
Forsikringspolice

Vedtægter for Andelsboligforeningen  
Referat fra generalforsamling af 21. april 2022  
Referat fra generalforsamling af 18. april 2023  
Energirapport fra 2021 – Energimærke C  
Vedligeholdelsesplan fra 2017

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

Tingbog  
BBR-meddelelse  
Oplysning om jordforurening fra DKjord

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

**Tinglyst areal:** Matr.nr. 15EU Greve by, Greve:  
Matrikulært areal 32.059 kvm, heraf vej 0 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. 253 – Ejendoms nr. 160748.

Den vurderede ejendom er en andelsboligejendom anvendt som beboelsesejendom med 90 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 sådanne eventuelle fejlbehæftelser.

Vi forudsætter at der foreligger gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser. Ligeledes 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 1985.

**Forsikring:** Ejendommen er bygningsforsikret hos Topdanmark Forsikring. Vi forudsætter at forsikringen er på sædvanlige vilkår uden væsentlige forbehold.

**Servitutter:** Der er i tingbogen lyst følgende servitutter:

- 31.07.1969 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning, mv.
- 29.01.1985 Lokalplan nr. 12.13.
- 21.05.1985 Dok om regnvandsbassin mv.
- 08.09.2020 Deklaration for kloakledninger.

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 er beliggende i Greve. Ejendommen er beliggende tæt på indkøbsmuligheder ved Greve Midtby Center og offentlige transportmuligheder, herunder Greve Station.

GRUNDEN:  
Grunden følger ejendommen, og foran nogle af boligerne findes en mindre forhave med egen carport. Hver bolig har en lille baghave. Hertil kommer grønne fællesarealer med græs, buske og træer. På fællesarealerne findes – ud over p-pladser – legeplads, borde og bænke.

BEBYGGELSEN:  
Ejendommen består af 26 bygninger med i alt 90 boliger, opført i henholdsvis 1- og 1,5 plan.

Boligbebyggelserne:  
Bygningerne er udført i blank mur med gule mursten. Boligerne er partielt beklædt med malede træplader.

Bygningerne er opført med sadeltag og beklædt med eternitplader

Vinduerne er de originale vinduer fra 1985 og fremstår med termoruder. Ejendommen opvarmes med individuelle units.

Der er i 2022/23 udskiftet hoveddøre.

Ejendommen fremtræder generelt i middel vedligeholdelsesmæssig stand, om end det kan forventes at der løbende skal ske vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

VALUAREN anbefaler at der løbende sker teknisk gennemgang af ejendommen, og at den udarbejdede vedligeholdelsesplan tages til efterretning og løbende opdateres.

**Miljøforhold:** Iht. landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKjord er ejendommen omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke kortlagt som forurennet eller muligt forurennet.

**Ejendomsværdi:** Ejendommen er den 1. oktober 2020 vurderet offentligt til:

|                  |     |             |
|------------------|-----|-------------|
| Ejendomsværdi    | kr. | 100.000.000 |
| heraf grundværdi | kr. | 32.648.800  |

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

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

I OMK-beregningen (lejeberegning) er anvendt de gældende normalt for administrationshonorar.

For at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, kan det i DCF-beregningen have været nødvendigt at anvende skønnede administrationsudgifter ud fra aktuelle tal fra administratorer, salgsprospekter m.v.

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

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.

Vi har ikke medtaget hensættelse til § 120, idet ejendommen er opført efter 1970.

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



Ejendommen er underlagt lejelovens (LL) regler for omkostningsbestemt leje (OMK-leje). Boliglejen er således fastsat med baggrund i et skønnet omkostningsbestemt legebudget med tillæg af skønnede forbedringsforhøjelser, eksklusiv individuelle forbedringsforhøjelser. 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. Ved beregning af den omkostningsbestemte leje er der derfor foretaget skønnede beregninger af forbedringsbeløb evt. som skønnede kvm-priser. Disse lejeretlige forbedringer kan fx være termovinduer, dørtelefoner, isolering, fjernvarme m.v.

### **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.

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

Da det ikke har været muligt at fremskaffe konkrete økonomiske oplysninger, har vi anslået forbedringsforhøjelsen, som indgår i den omkostningsbestemte leje, ud fra vores faglige vurdering, underbygget ved kendskab og skøn.

Hvis andelsboligforeningen har fx byfornyede køkkener/ badeværelser, forudsætter vi at lejen kan hæves iht. LL § 19, stk. 1 eller § 19, stk. 2 ved nye istandsættelser.

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 (beboelse) 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 lejebærende 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 lejebærende iht. lejelovgivningen. Værdien af individuelle forbedringer, fx altaner, tillægges ikke værdien af ejendommen.

5) Jf. den nye lovgivning pr. 1. juli 2022 skal ejendommen efter loven hæves til minimum energiklasse C, for at huslejen kan bestemmes efter LL § 19, stk. 2. 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) Der er i december 2023 udsendt nye, foreløbige grundværdiansættelser fra Vurderingsstyrelsen. Disse synes at være behæftet med meget store afvigelser i forhold til handelsværdien af en givet grund/ejendom. Den tekniske beregningsmetode som grundværdien er udregnet efter i de foreløbige vurderinger, har intet at gøre med de aktuelle værdier. Vi tager derfor forbehold for evt. påvirkning af ejendomsskatterne m.m. i vores vurdering

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

- Ejendommen er beliggende i Greve.
- Ejendommen fremstår generelt i middel vedligeholdelsesmæssig stand.
- Ejendommen vil være attraktiv for en køber.

**Vurdering:** **Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 157.935.000**

Der henvises til bilag *"Nøgletaloversigt"*, 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 tag og vinduer m.m. på ca. kr. 12 mio. i henhold til vedligeholdelsesplan udarbejdet i 2017 af Andelsboligforeningen samt skøn. 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.**

**Vi skal gøre opmærksom på at ejendommens markedsværdi, som følge af et usikkert kapitalmarked med stigende rente i de seneste par år, yderligere kan svinge inden for relativt kort tid i såvel positiv som negativ retning.**

**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 p.t. 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 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 ikke 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 store udenlandske aktører i markedet, blandt andre Kereby og svenske Heimstaden, som allerede har investeret i ejendomme i København for ca. kr. 20 mia., til et afkast typisk i niveauet 2,5- 4 % p.a.

Boligudlejningsejendomme underlagt LL er interessante for en investor, idet ejendommene kan udvikles og løftes op til fx en § 19, stk. 2 modernisering iht. LL ved lejers fraflytning, hvorved lejen i fx København kan øges fra ca. kr. 500 pr. kvm til ca. kr. 1.700 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 LL 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 umuligt at opfylde, jf. nedenfor.

Vurderingsnormen tager ikke højde for ejendomme omfattet af Grundejernes Investeringsfond i relation til indestående saldi på § 119 og § 120, hvilket er tilfældet for langt de fleste ældre ejendomme med mere 6 lejligheder. Der kan være store likvide indeståender på § 120, som følger ejendommen i en handel, eller store negative § 119 og § 120 saldi. Det har betydning for prisfastsættelsen at der ikke skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond over en årrække.

Referenceejendommene vil ofte omfatte istandsatte lejemål, som ikke nødvendigvis opfylder kravene efter LL. 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. Det 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 baseret på 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. Det skaber en vis form for usikkerhed ved anvendelse af referenceejendomme.

Såfremt vurderingen (beregningen) anskues 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 (ikke udviklede ejendomme).

Andelsboligforeningsejendomme skal i princippet vurderes som en ikke udviklet ejendom. Man bør da være opmærksom på at der ikke skal tages højde for andelshavernes individuelle forbedringer/modernisering af lejemålene. Dog undtaget hvis der ved etablering af andelsboligforeningen var moderniserede lejemål.

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. Der anvendes en DCF-beregning såvel som en afkastbaseret beregning sammenholdt med kvm-priser og markeds-rapporter fra branchen. Hertil 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. Køber af en ejendom tilhørende en andelsboligforening er ikke underlagt en 5 års karenperiode vedr. istandsættelse af ledige boliger. Der kan derfor opstå to forskellige priser på en boligudlejningsejendom, med eller uden karenperiode. Da der er meget få handler med ejendomme ejet af en andelsboligforening, vil referencer fremover stadig indeholde solgte boligudlejningsejendomme med karenperiode, 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. 5,00-7,00 % p.a (fuldt udviklede ejendomme).

Af markedsrapporterne fremgår lejeprisniveauet for boligudlejningsejendomme i området at være ca. kr. 1.000-1.600 pr. kvm.

Det præcise grundlag for kvm-priser og afkastprocenter, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand og hvor mange lejemål der

er færdigudviklede (istandsat) m.m., fremgår ikke umiddelbart af markedsrapporterne.

Der er kun et begrænset antal umiddelbart relevante handler at sammenligne med, da markedet p.t. bærer præg af meget få handler.

Vi har derfor set på aktuelt udbudte ejendomme i området og handler og udbudte ejendomme i tilsvarende områder. Der er store udsving i priserne.

Vi henviser til bilaget **"Referenceejendomme"**, jf. bilagsoversigten.

Vores værdiansættelse baseres på ovennævnte markedsrapporter, aktuelle handler, kvm-priser og afkastprocenter. Den er ligeledes 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 5,74 % p.a. til 6,74 % p.a.) vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 23,4 mio. **Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom over for krav om højere afkast.**

En ændring i lejeprisen for de lejemål som opfylder BRL fra kr. 1.544 pr. kvm til kr. 1.444 pr. kvm vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 8,7 mio.

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

**Erklæring/Ansvar:** Vi erklærer at vi ikke har interesse i vurderingssummens størrelse, eller 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 Rya  
Kaj Kristiansen  
Dennis Milton Pedersen  
Martin Nystrup Kallesen  
Gitte Mikkelsen

Poul Nielsen  
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 VALUAREN's skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Frederiksberg, den 31. december 2023



---

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

### Lærkehegnet 1-181, 2670 Greve

|   |            |                           |
|---|------------|---------------------------|
| <b>Ejendommen er værdisat til:</b>  | <b>Kr.</b> | <b><u>157.935.000</u></b> |
| Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:                      |            | 5,74%                     |
| Baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast:                 |            | 5,75%                     |
| Skønnet inflationsprocent på:   |            | 2,00%                     |
| Ejendommens værdi pr. kvm før værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed:   | Kr.        | 19.799                    |
| Ejendommens værdi pr. kvm incl. værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed: | Kr.        | 19.799                    |
| Budgetperiode er på følgende antal år:  |            | 20                        |
| Den anvendte moderniseringsfrekvens - fraflytningsprocent pr. år er:            |            | 5,00%                     |
| Gennemsnitspris pr. ombygget kvm incl. moms:                                    | Kr.        | 0                         |
| Gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning pr. kvm:                               | Kr.        | 99                        |
| Lejeniveau for omkostningsbestemt leje pr. kvm:                                 | Kr.        | 1.544                     |
| Lejeniveau for moderniserede lejemål pr. kvm:                                   | Kr.        | 1.544                     |

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

## AFKASTBASERET BEREGNING

### Lærkehegnet 1-181, 2670 Greve

#### Værdiansættelse af investeringsejendom efter den afkastbaserede model

(Alle tal er normaliserede tal for det kommende år)

|  | <b>Budget</b>                    |
|--|----------------------------------|
|  | <u>2024</u>                      |
| <b><u>FASE I:</u></b>  |                                  |
| <b>Indtægter:</b>  |                                  |
| Årlig lejeindtægt boliger                                      | 11.967.544                       |
| Årlig lejeindtægt erhverv                                      | 75.600                           |
| <b>Indtægter i alt</b>   | <b><u>12.043.144</u></b>         |
| <b>Omkostninger:</b>   |                                  |
| Driftsomkostninger   | 1.853.730                        |
| Administration   | 357.188                          |
| Udvendig vedligeholdelse                                       | 767.349                          |
| <b>Omkostninger i alt</b>                                      | <b><u>2.978.266</u></b>          |
| <b>Nettodriftsresultat før finansiering</b>                    | <b><u>9.064.878</u></b>          |
| <b><u>FASE II:</u></b>   |                                  |
| <b>Forrentningskrav</b>  | <b>5,75%</b>                     |
| <b>Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer</b>              | <b><u>157.650.044</u></b>        |
| <b>Kr. pr. kvm</b>   | <b><u>19.763</u></b>             |
| <b><u>FASE III (reguleringer):</u></b>                         |                                  |
| Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport:                   | -5.718.110                       |
| Deposita   | 6.002.672                        |
| <b>Beregnet dagsværdi:</b>                                     | <b><u>157.934.608</u></b>        |
| <b>I alt vurderingssum</b>                                     | <b><u><u>157.934.608</u></u></b> |
| <b>Afkast direkte før evt. byggemulighed/ledig lejlighed</b>   | <b><u>5,74%</u></b>              |
| <b>Afkast direkte efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed</b> | <b><u>5,74%</u></b>              |
| <b>Kr. pr. kvm før evt. byggemulighed/ledig lejlighed</b>      | <b><u>19.799</u></b>             |
| <b>Kr. pr. kvm efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed</b>    | <b><u>19.799</u></b>             |

## FØLSOMHEDSANALYSE

### Lærkehegnet 1-181, 2670 Greve

#### Følsomhedsanalyser før reguleringer af købesummen:

|   | Afkast direkte: | Kr.                | Kr. pr. kvm:  |
|---|-----------------|--------------------|---------------|
| <b>Nuværende vurdering (excl. ledig lejh./byggemuligh. ):</b> | <b>5,74%</b>    | <b>157.934.607</b> | <b>20.376</b> |
| Ved afkast:   | 5,24%           | 173.005.740        | 22.320        |
| Ved afkast:   | 5,49%           | 165.127.001        | 21.304        |
| Ved afkast:   | 5,74%           | 157.934.608        | 20.376        |
| Ved afkast:   | 5,99%           | 151.342.616        | 19.526        |
| Ved afkast:   | 6,24%           | 145.278.860        | 18.743        |
| Ved afkast:   | 6,49%           | 139.682.292        | 18.021        |
| <b>Ved afkast:</b>  | <b>6,74%</b>    | <b>134.500.921</b> | <b>17.353</b> |
| Ved afkast:   | 6,99%           | 129.690.196        | 16.732        |
| Ved afkast:   | 7,24%           | 125.211.721        | 16.154        |
| Ved afkast:   | 7,49%           | 121.032.223        | 15.615        |
| Ved afkast:   | 7,74%           | 117.122.732        | 15.111        |
| Ved afkast:   | 7,99%           | 113.457.901        | 14.638        |
| <b>Forskel ved 1% stigning i afkast:</b>                      |                 | <b>-23.433.687</b> |               |

|   | Afkast normaliseret: | Kr.                | Kr. pr. kvm:  |
|---|----------------------|--------------------|---------------|
| <b>Nuværende vurdering (excl. ledig lejh./byggemuligh. ):</b> | <b>5,75%</b>         | <b>157.934.607</b> | <b>20.376</b> |
| Ved afkast:   | 5,25%                | 172.686.597        | 22.279        |
| Ved afkast:   | 5,50%                | 164.971.115        | 21.284        |
| Ved afkast:   | 5,75%                | 157.934.607        | 20.376        |
| Ved afkast:   | 6,00%                | 151.491.869        | 19.545        |
| Ved afkast:   | 6,25%                | 145.571.345        | 18.781        |
| Ved afkast:   | 6,50%                | 140.112.500        | 18.077        |
| <b>Ved afkast:</b>  | <b>6,75%</b>         | <b>135.063.776</b> | <b>17.425</b> |
| Ved afkast:   | 7,00%                | 130.380.993        | 16.821        |
| Ved afkast:   | 7,25%                | 126.026.073        | 16.259        |
| Ved afkast:   | 7,50%                | 121.966.026        | 15.736        |
| Ved afkast:   | 7,75%                | 118.172.125        | 15.246        |
| Ved afkast:   | 8,00%                | 114.619.243        | 14.788        |
| <b>Forskel ved 1% stigning i afkast:</b>                      |                      | <b>-22.870.831</b> |               |

|   | Pris pr. kvm: | Kr.                | Kr. pr. kvm:  |
|---|---------------|--------------------|---------------|
| <b>Nuværende vurdering (excl. ledig lejh./byggemuligh. ):</b> | <b>1.544</b>  | <b>157.934.607</b> | <b>20.376</b> |
| Ved en lejepris på:   | 1.844         | 183.897.859        | 23.726        |
| Ved en lejepris på:   | 1.744         | 175.243.441        | 22.609        |
| Ved en lejepris på:   | 1.644         | 166.589.024        | 21.493        |
| Ved en lejepris på:   | 1.544         | 157.934.607        | 20.376        |
| <b>Ved en lejepris på:</b>                                    | <b>1.444</b>  | <b>149.280.189</b> | <b>19.259</b> |
| Ved en lejepris på:   | 1.344         | 140.625.772        | 18.143        |
| Ved en lejepris på:   | 1.244         | 131.971.354        | 17.026        |
| Ved en lejepris på:   | 1.144         | 123.316.937        | 15.910        |
| Ved en lejepris på:   | 1.044         | 114.662.519        | 14.793        |
| Ved en lejepris på:   | 944           | 106.008.102        | 13.677        |
| <b>Forskel ved en lejepris kr. 100 lavere:</b>                |               | <b>-8.654.417</b>  |               |

## DCF-BEREGNING

### Lærkehegnet 1-181, 2670 Greve

|   | År    | 2024         | 2025         | 2026         | 2027         | 2028         | 2029         | 2030         | 2031         | 2032         | 2033         | 2034         | 2035         | 2036         | 2037         | 2038         | 2039         | 2040         | 2041         | 2042         | 2043         | Terminalår   |      |
|---|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------|
| Investors afkastkrav %                    |       | 5,75         |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |
| Inflation %                               |       | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00         | 2,00 |
| Kalkulationsrente %                       |       | 7,75         | 0,93         | 0,86         | 0,80         | 0,74         | 0,69         | 0,64         | 0,59         | 0,55         | 0,51         | 0,47         | 0,44         | 0,41         | 0,38         | 0,35         | 0,33         | 0,30         | 0,28         | 0,26         | 0,24         | 0,22         | 0,21 |
| Forrentning deposita %                    |       | 5,75         |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |
| Måneders deposita bolig                   |       | 6,00         |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |
| Måneders deposita erhverv                 |       | 3,00         |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |
| <b>Lejemålstype boliger:</b>              |       |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |
| OMK-bolig (kvm)                           | primo | § 19, stk. 1 | 7.751        | 7.363        | 6.976        | 6.588        | 6.201        | 5.813        | 5.426        | 5.038        | 4.651        | 4.263        | 3.876        | 3.488        | 3.100        | 2.713        | 2.325        | 1.938        | 1.550        | 1.163        | 775          | 388          |      |
| Frarflytnings procent                     |       | Tomgang      | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%           | 5%   |
| Frarflyttet areal i de enkelte år (kvm)   |       | Tomgang      | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | 388          | -    |
| Frarflyttet areal sum (kvm)               |       |              | 388          | 775          | 1.163        | 1.550        | 1.938        | 2.325        | 2.713        | 3.100        | 3.488        | 3.876        | 4.263        | 4.651        | 5.038        | 5.426        | 5.813        | 6.201        | 6.588        | 6.976        | 7.363        | 7.751        | -    |
| Moderniserede boliger primo               |       | § 19, stk. 2 | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -    |
| Gennemsnitlig kvm pr. bolig               |       |              | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86           | 86   |
| Aktuelt frarflyttede boliger (stk.)       |       |              | 5            | 9            | 14           | 18           | 23           | 27           | 32           | 36           | 41           | 45           | 50           | 54           | 59           | 63           | 68           | 72           | 77           | 81           | 86           | 90           | -    |
| Boliger med det lejedes værdi (stk)       | primo | "Fri leje"   | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -    |
| <b>Total kvm boliger</b>                  |       |              | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> | <b>7.751</b> |      |
| <b>Lejeoplysninger boliger:</b>           |       |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |      |
| OMK-leje pr. kvm                          |       | § 19, stk. 1 | 1.544        | 1.575        | 1.606        | 1.639        | 1.671        | 1.705        | 1.739        | 1.774        | 1.809        | 1.845        | 1.882        | 1.920        | 1.958        | 1.997        | 2.037        | 2.078        | 2.120        | 2.162        | 2.205        | 2.249        |      |
| OMK-leje frarflyttet areal pr. kvm        |       |              | 1.544        | 1.575        | 1.606        | 1.639        | 1.671        | 1.705        | 1.739        | 1.774        | 1.809        | 1.845        | 1.882        | 1.920        | 1.958        | 1.997        | 2.037        | 2.078        | 2.120        | 2.162        | 2.205        | 2.249        |      |
| Merlejeværdi pr. kvm                      |       | § 19, stk. 2 | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -    |
| Tomgangsleje ved istandsættelse (måneder) |       | § 19, stk. 2 | -            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0    |
| Ombygningssudgift pr. kvm incl. moms      |       | § 19, stk. 2 | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -    |

|  |                            | År              | 2024              | 2025              | 2026              | 2027              | 2028              | 2029              | 2030               | 2031               | 2032               | 2033              | 2034              | 2035              | 2036              | 2037              | 2038              | 2039              | 2040              | 2041              | 2042              | 2043              | Terminalår        |
|--|----------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Lejendtæster:</b>                         |                            |                 |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Boliger:</b>                              |                            |                 |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| OMK-lejemål primo                            | § 19, stk. 1               |                 | 11.967.544        | 12.206.895        | 12.451.033        | 12.700.053        | 12.954.055        | 13.213.136        | 13.477.398         | 13.746.946         | 14.021.885         | 14.302.323        | 14.588.369        | 14.880.137        | 15.177.739        | 15.481.294        | 15.790.920        | 16.106.739        | 16.428.873        | 16.757.451        | 17.092.600        | 17.434.452        | 17.783.141        |
| Moderniseret (mer-leje) første år            | § 19, stk. 1               |                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                  | -                  | -                  | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Moderniseret (mer-leje) år 2 m.fl.           | § 19, stk. 2               |                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                  | -                  | -                  | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Tomgangsleje ved istandsættelse              | § 19, stk. 2               |                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                  | -                  | -                  | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
|  | <b>Kvm: Kr. pr. kvm:</b>   |                 |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Moderniserede boliger primo                  |                            |                 | 0                 |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Boligleje i alt:</b>                      |                            |                 | <b>11.967.544</b> | <b>12.206.895</b> | <b>12.451.033</b> | <b>12.700.053</b> | <b>12.954.055</b> | <b>13.213.136</b> | <b>13.477.398</b>  | <b>13.746.946</b>  | <b>14.021.885</b>  | <b>14.302.323</b> | <b>14.588.369</b> | <b>14.880.137</b> | <b>15.177.739</b> | <b>15.481.294</b> | <b>15.790.920</b> | <b>16.106.739</b> | <b>16.428.873</b> | <b>16.757.451</b> | <b>17.092.600</b> | <b>17.434.452</b> | <b>17.783.141</b> |
| <b>Erhverv:</b>                              |                            |                 |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|  | <b>Areal: Kr. pr. kvm:</b> |                 |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| P-pladser 21 stk.                            |                            |                 | 75.600            | 77.112            | 78.654            | 80.227            | 81.832            | 83.469            | 85.138             | 86.841             | 88.577             | 90.349            | 92.156            | 93.999            | 95.879            | 97.797            | 99.753            | 101.748           | 103.783           | 105.858           | 107.975           | 110.135           | 112.338           |
| <b>Erhvervsleje i alt:</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>        | <b>75.600</b>     | <b>77.112</b>     | <b>78.654</b>     | <b>80.227</b>     | <b>81.832</b>     | <b>83.469</b>     | <b>85.138</b>      | <b>86.841</b>      | <b>88.577</b>      | <b>90.349</b>     | <b>92.156</b>     | <b>93.999</b>     | <b>95.879</b>     | <b>97.797</b>     | <b>99.753</b>     | <b>101.748</b>    | <b>103.783</b>    | <b>105.858</b>    | <b>107.975</b>    | <b>110.135</b>    | <b>112.338</b>    |
| <b>Forrentning deposita:</b>                 |                            |                 | <b>345.154</b>    | <b>352.057</b>    | <b>359.098</b>    | <b>366.280</b>    | <b>373.605</b>    | <b>381.078</b>    | <b>388.699</b>     | <b>396.473</b>     | <b>404.403</b>     | <b>412.491</b>    | <b>420.740</b>    | <b>429.155</b>    | <b>437.738</b>    | <b>446.493</b>    | <b>455.423</b>    | <b>464.531</b>    | <b>473.822</b>    | <b>483.298</b>    | <b>492.964</b>    | <b>502.824</b>    | <b>512.880</b>    |
| <b>Bruttoleje i alt:</b>                     |                            |                 | <b>12.388.298</b> | <b>12.636.064</b> | <b>12.888.785</b> | <b>13.146.561</b> | <b>13.409.492</b> | <b>13.677.682</b> | <b>13.951.235</b>  | <b>14.230.260</b>  | <b>14.514.865</b>  | <b>14.805.162</b> | <b>15.101.266</b> | <b>15.403.291</b> | <b>15.711.357</b> | <b>16.025.584</b> | <b>16.346.096</b> | <b>16.673.018</b> | <b>17.006.478</b> | <b>17.346.607</b> | <b>17.693.540</b> | <b>18.047.410</b> | <b>18.408.359</b> |
| <b>Driftsudgifter:</b>                       |                            |                 |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Skatter og afgifter                          |                            |                 | 972.582           | 992.034           | 1.011.875         | 1.032.112         | 1.052.754         | 1.073.810         | 1.095.286          | 1.117.191          | 1.139.535          | 1.162.326         | 1.185.573         | 1.209.284         | 1.233.470         | 1.258.139         | 1.283.302         | 1.308.968         | 1.335.147         | 1.361.850         | 1.389.087         | 1.416.869         | 1.445.206         |
| Forsikringer                                 |                            |                 | 171.823           | 175.259           | 178.764           | 182.339           | 185.986           | 189.706           | 193.500            | 197.370            | 201.317            | 205.344           | 209.451           | 213.640           | 217.913           | 222.271           | 226.716           | 231.251           | 235.876           | 240.593           | 245.405           | 250.313           | 255.319           |
| Renholdelse                                  |                            |                 | 251.547           | 256.578           | 261.709           | 266.944           | 272.283           | 277.728           | 283.283            | 288.948            | 294.727            | 300.622           | 306.634           | 312.767           | 319.022           | 325.403           | 331.911           | 338.549           | 345.320           | 352.227           | 359.271           | 366.456           | 373.786           |
| Ejendomsforbrug                              |                            |                 | 430.778           | 439.394           | 448.181           | 457.145           | 466.288           | 475.614           | 485.126            | 494.829            | 504.725            | 514.820           | 525.116           | 535.618           | 546.331           | 557.257           | 568.402           | 579.770           | 591.366           | 603.193           | 615.257           | 627.562           | 640.113           |
| Diverse                                      |                            |                 | 27.000            | 27.540            | 28.091            | 28.653            | 29.226            | 29.810            | 30.406             | 31.015             | 31.635             | 32.267            | 32.913            | 33.571            | 34.243            | 34.927            | 35.626            | 36.338            | 37.065            | 37.807            | 38.563            | 39.334            | 40.121            |
|  | <b>Kvm:</b>                | <b>Sats kr:</b> |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Vedligeholdelse bolig                        | 7,751                      | 99              | 767.349           | 782.696           | 798.350           | 814.317           | 830.603           | 847.215           | 864.160            | 881.443            | 899.072            | 917.053           | 935.394           | 954.102           | 973.184           | 992.648           | 1.012.501         | 1.032.751         | 1.053.406         | 1.074.474         | 1.095.963         | 1.117.883         | 1.140.240         |
| Administration                               |                            |                 | 357.188           | 364.331           | 371.618           | 379.050           | 386.631           | 394.364           | 402.251            | 410.296            | 418.502            | 426.872           | 435.410           | 444.118           | 453.000           | 462.060           | 471.301           | 480.727           | 490.342           | 500.149           | 510.152           | 520.355           | 530.762           |
| <b>Driftsudgifter i alt:</b>                 |                            |                 | <b>2.978.266</b>  | <b>3.037.832</b>  | <b>3.098.588</b>  | <b>3.160.560</b>  | <b>3.223.771</b>  | <b>3.288.247</b>  | <b>3.354.012</b>   | <b>3.421.092</b>   | <b>3.489.514</b>   | <b>3.559.304</b>  | <b>3.630.490</b>  | <b>3.703.100</b>  | <b>3.777.162</b>  | <b>3.852.705</b>  | <b>3.929.759</b>  | <b>4.008.355</b>  | <b>4.088.522</b>  | <b>4.170.292</b>  | <b>4.253.698</b>  | <b>4.338.772</b>  | <b>4.425.547</b>  |
| <b>Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse:</b>  | <b>År</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>2041</b>       | <b>2042</b>       | <b>2043</b>       | <b>Terminalår</b> |
| Bygningsdel:                                 |                            |                 |                   |                   |                   |                   |                   |                   | <b>Tag - del 1</b> | <b>Tag - del 2</b> | <b>Tag - del 3</b> |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport: |                            |                 |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 2.500.000          | 2.500.000          | 2.500.000          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Ombygningssudgifter ved boliger:</b>      |                            |                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Udgifter i alt:</b>                       |                            |                 | <b>2.978.266</b>  | <b>3.037.832</b>  | <b>3.098.588</b>  | <b>3.160.560</b>  | <b>3.223.771</b>  | <b>3.288.247</b>  | <b>5.854.012</b>   | <b>5.921.092</b>   | <b>5.989.514</b>   | <b>3.559.304</b>  | <b>3.630.490</b>  | <b>3.703.100</b>  | <b>3.777.162</b>  | <b>3.852.705</b>  | <b>3.929.759</b>  | <b>4.008.355</b>  | <b>4.088.522</b>  | <b>4.170.292</b>  | <b>4.253.698</b>  | <b>4.338.772</b>  | <b>4.425.547</b>  |
| <b>Driftsresultat / cash flow:</b>           |                            |                 | <b>9.410.031</b>  | <b>9.598.232</b>  | <b>9.790.196</b>  | <b>9.986.000</b>  | <b>10.185.720</b> | <b>10.389.435</b> | <b>8.097.223</b>   | <b>8.309.168</b>   | <b>8.525.351</b>   | <b>11.245.858</b> | <b>11.470.775</b> | <b>11.700.191</b> | <b>11.934.195</b> | <b>7.672.879</b>  | <b>12.416.336</b> | <b>12.664.663</b> | <b>12.917.956</b> | <b>13.176.315</b> | <b>13.439.842</b> | <b>13.708.639</b> | <b>13.982.811</b> |
|  |                            |                 |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 243.179.327       |
|  |                            |                 |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 5,75%             |

| DCF-metode                     | Kr.                | Kr. pr. kvm:  |
|--------------------------------|--------------------|---------------|
| NV cash flows                  | 103.285.750        |               |
| NV terminalværdi               | 54.648.856         |               |
| <b>Markedsværdi DCF-metode</b> | <b>157.934.607</b> | <b>19.799</b> |
| Evt. byggemulighed             | 0                  | 0             |
| Evt. ledig lejlighed           | 0                  | 0             |
| <b>I alt markedsværdi</b>      | <b>157.934.607</b> | <b>19.799</b> |

Afrundet markedsværdi **157.935.000**



## OMK-LEJEBUDGET

### Lærkehegnet 1-181, 2670 Greve

#### Omkostningsbestemt lejemodul (skønnet)

##### A. Driftsudgifter

|                               | <u>Kr.</u>              |
|-------------------------------|-------------------------|
| <b>1. Skatter og afgifter</b> |                         |
| Grundskyld kommune            | 569.797                 |
| Rottebekæmpelse+skorsten      | 4.600                   |
| Dagrenovation                 | 398.185                 |
| <b>2. Forsikring</b>          |                         |
| Bygnings- og brandforsikring  | 170.438                 |
| Falck                         | 1.385                   |
| <b>3. Renholdelse</b>         |                         |
| Vicevært m.m.                 | 251.547                 |
| <b>4. Ejendomsforbrug</b>     |                         |
| Vand- og vandafledningsafgift | 399.098                 |
| Elektricitet                  | 31.680                  |
| <b>5. Diverse</b>             |                         |
| Forbrugsregnskab              | 27.000                  |
| <b>Driftsudgifter ialt:</b>   | <u><u>1.853.730</u></u> |

##### B. Afkast:

|   |               |           |
|---|---------------|-----------|
| 1. Kapitalafkast  | BRL §9 stk. 2 | 8.761.200 |
| 2. Øget kapitalafkast forbedringer 1/3 (Henlæggelse 31.12.1994) |               | 155.342   |

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

| Type:                  | År:  | Pris:          | Forb.beløb:    | Ydelses %: | Beløb:        | Pr. kvm: |
|------------------------|------|----------------|----------------|------------|---------------|----------|
| Døre - 44 døre (Termo) | 2022 | 664.125        | 221.375        | 7,6        | 16.825        | 2        |
| Døre - 56 døre (Termo) | 2023 | 235.875        | 78.625         | 8,5        | 6.683         | 1        |
| <b>I alt</b>           |      | <u>900.000</u> | <u>300.000</u> |            | <u>23.508</u> |          |

##### Udgifter i alt

10.793.780

##### C. Boligernes andel:

| Samlet: | Bolig: | Erhverv: | %-sats: |
|---------|--------|----------|---------|
| 7.751   | 7.751  | 0        | 100%    |

10.793.780

##### D. Administrationshonorar:

| Sats 2024 | Antal boliger: | Sats kr: |
|-----------|----------------|----------|
|           | 90             | 4.500    |

405.000

##### E. Hensættelsesbeløb - bolig:

| Hensættelsesbeløb:                   | Areal BBR: | Sats kr:          |
|--------------------------------------|------------|-------------------|
| Udvendig vedligeholdelse § 119 bolig | 7.751      | 99                |
| Udvendig vedligeholdelse § 120 bolig | 7.751      | 0                 |
| <b>Budgetleje i alt</b>              |            | <u>11.966.129</u> |

##### Budgetleje pr. kvm

1.544

##### Budgetleje pr. kvm anvendt i beregning

1.544

|   |            |  |
|---|------------|--|
| Anskaffelsespris (tingbog eller regnsk) | 64.801.775 | Angiv hvorfra: Tingbog   |
| Anskaffelsesår                          | 1985       | Anskaffelsesprisen:  |
|   |            | 64.801.775   |
|   |            | Pct se *   |
|   | 20%        | Udbetaling   |
|   |            | 14%  |
|   | 80%        | Restlån  |
|   |            | 13,40%   |
|   |            | <b>I alt</b>   |
| * BRL §9, stk. 2                        | %          |  |
| 1964 1964-1964                          | 8          | Årlig ydelse på kreditforeningslån i årstal købt                   |
| 1965 1965-1969                          | 10         | Lånesats hos kreditforeningen i opførelsesår - 60-80%? Angiv sats. |
| 1970 1970-1973                          | 12         |  |
| 1974 efter 1973                         | 14         |  |

AREALOVERSIGT

Lærkehegnet 1-181, 2670 Greve

| BBR:                     | Bygning 1<br>kvm | Bygning 2<br>kvm | Bygning 3<br>kvm | Bygning 4<br>kvm | Bygning 5<br>kvm | Bygning 6<br>kvm | Bygning 7<br>kvm | Bygning 8<br>kvm | Bygning 9<br>kvm | Bygning 10<br>kvm | Bygning 11<br>kvm | Bygning 12<br>kvm | Bygning 13<br>kvm | Bygning 14<br>kvm | Bygning 15<br>kvm | Bygning 16<br>kvm | Bygning 17<br>kvm | Bygning 18<br>kvm | Bygning 19<br>kvm | Bygning 20<br>kvm | Bygning 21<br>kvm | Bygning 22<br>kvm | Bygning 23<br>kvm | Bygning 24<br>kvm | Bygning 25<br>kvm | Bygning 26<br>kvm | Samlet areal<br>kvm |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Bebygget areal           | 178              | 254              | 134              | 147              | 134              | 170              | 205              | 236              | 170              | 168               | 195               | 190               | 86                | 205               | 152               | 205               | 183               | 195               | 194               | 134               | 134               | 182               | 134               | 134               | 146               | 182               | 4.447               |
| Samlet boligareal        | 266              | 444              | 266              | 266              | 266              | 340              | 205              | 444              | 340              | 266               | 360               | 350               | 172               | 205               | 266               | 205               | 340               | 360               | 340               | 266               | 266               | 360               | 266               | 266               | 266               | 360               | 7.751               |
| Samlet erhvervsareal     | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                   |
| Andet areal              | 44               | 30               | -                | 13               | -                | -                | -                | -                | -                | 34                | 13                | -                 | -                 | -                 | 18                | -                 | 13                | 13                | 24                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | 12                | 226                 |
| Kælder                   | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                   |
| Kælder <1,25m            | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                   |
| Tagetage                 | 132              | 220              | 132              | 132              | 132              | -                | -                | 220              | -                | 132               | 178               | 174               | -                 | -                 | 132               | -                 | -                 | 178               | -                 | 132               | 132               | 178               | 132               | 132               | 132               | 178               | 2.778               |
| Heraf udnyttet tagetage  | 132              | 220              | 132              | 132              | 132              | -                | -                | 220              | -                | 132               | 178               | 174               | -                 | -                 | 132               | -                 | -                 | 178               | -                 | 132               | 132               | 178               | 132               | 132               | 132               | 178               | 2.778               |
| Samlet bygningsareal     | 178              | 254              | 134              | 147              | 134              | 340              | 205              | 236              | 340              | 168               | 195               | 190               | 172               | 205               | 152               | 205               | 353               | 195               | 364               | 134               | 134               | 182               | 134               | 134               | 146               | 182               | 5.213               |
| Antal bla. Bolig/erhverv | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                   |
| Antal boliger            | 3                | 5                | 3                | 3                | 3                | 4                | 3                | 5                | 4                | 3                 | 4                 | 4                 | 2                 | 3                 | 3                 | 3                 | 4                 | 4                 | 4                 | 3                 | 3                 | 4                 | 3                 | 3                 | 3                 | 4                 | 90                  |
| Antal erhverv            | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                   |
| Gennemsnitsbolig         | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 | 86                  |

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 fejlagtige angivelser på BBR-meddelelsen af antal boliger med bad m.m. Der kan være erhvervsarealer, der ikke er registreret 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

### Lærkehegnet 1-181, 2670 Greve

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 |
|-----------------------------|---------|-----------|-------------|--------------|----------|
| Bjerggårdshaven 37A, Seden, | 5240    | jun. 2022 | 18.436.000  | 868          | 21.239   |
| Emilsvej 14                 | 8600    | jun. 2022 | 82.000.000  | 4.056        | 20.217   |
| Ravnsvadparken 10           | 7400    | dec. 2022 | 86.000.000  | 4.300        | 20.000   |
| Ladegårdvej 2A              | 6100    | aug. 2022 | 39.000.000  | 1.970        | 19.797   |
| Odinsparken 1               | 4100    | sep. 2022 | 30.500.000  | 1.693        | 18.015   |

Eksempler på ejendomme med afkast procenter handlet i af sammenlignelig karakter, 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. |
|----------------|---------|---------------|---------------|--------------|----------|---------------|
| Discoveryvej 1 | 8960    | december 2023 | 42.000.000,00 | 1985         | 21.159   | 6,04%         |
| Nørregade 49D  | 9870    | december 2023 | 18.815.000,00 | 1008         | 18.666   | 4,11%         |