

Vurderingsrapport

Blommegrenen 241-279, 5220 Odense SØ

Matrikelnr: 1po Blangstedgård, Odense Jorder

Sagsnr.: 512031929

Vurderet markedsværdi: Kr. 28.850.000

RICS® Regulated by RICS

EDC Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en forskel for dig og din ejendom

Indhold

1 Sammenfatning 4
2 Basis for vurdering 5
2.1 Rekvirent 5
2.2 Vurderingsansvarlige 5
2.3 Vurderingsobjekt 5
2.4 Adkomstforhold 5
2.5 Vurderingsformål 5
2.6 Vurderingstema 5
2.7 Vurderingsmetode 6
2.8 Modtagne dokumenter 6
2.9 Indhentede oplysninger 6
3 Specifikationer 6
3.1 Art og anvendelse 6
3.2 Grundareal 7
3.3 Ejendomsarealer 7
3.4 Bygningsarealer 7
3.5 Offentlig ejendomsvurdering 10
3.6 Grundskyld 11
3.7 Forsikringsforhold 11
3.8 Byggesager 11
3.9 Energiforhold 11
3.10 Planforhold 11
3.11 Byrder og servitutter 12
3.12 Byfornyelse 12
3.13 Hjemfaldspligt 12
3.14 Forurening 12
3.15 Panthæftelser 12
4 Indtægter og udgifter 12
4.1 Depositum og forudbetalt leje 12
4.2 Boliglejeindtægter 12
4.3 Omkostningsbestemt lejebudget 13
4.4 Driftsbudget 13
4.5 Investors kapitalafkast 14
4.6 Normtal 14
4.7 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde 14
4.8 GI/Bindingspligt 14
4.9 Ekstraordinære hensættelser 14
5 Besigtigelse 14

5.1 Ejendommens beskrivelse 15
5.2 Konklusion 15
5.3 Nærområdet 15
5.4 Kort 17
5.5 Afstande 17
6 Markedsforhold 18
6.1 Makroøkonomi 18
6.2 Segmentbeskrivelse 23
6.3 Forventet afkastkrav og lejeniveau for området 24
6.4 Solgte reference ejendomme 24
7 Besvarelse 26
7.1 Ejendommens stærke og svage sider 26
7.2 Moderniseringsfrekvens 26
7.3 Værdi af ledig lejlighed 26
8 Generelt 27
8.1 Særlige forudsætninger 27
8.2 Almindelige forudsætninger 27
8.3 Habilitetserklæring 27
8.4 Copyright 27
8.5 RICS Danmark 27
8.6 ESG 28
8.7 Ansvar 28
8.8 Fremsendelse 28
9 Datering og underskrift 28
10 Omkostningsbestemt lejebudget 29
11 Rentabilitet og værdiansættelse 30
12 Følsomhedsanalyse 31
13 Fotos 32
14 Standardbetingelser for vurdering 35

1 Sammenfatning

	Nøgletal
AB forening	Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ
Totalt areal, m²	1.832,0
Antal boligenheder	20
Vurderingsdato	05-03-2025
DCF budgetperiode (år)	15
Moderniseringsfrekvens	6,67%
Moderniseringsomkostning kr./m² (gennemsnit)	kr. 5.168
Vedligeholdelseshensættelse kr./m² i budgetperioden	kr. 120
OMK-leje (m²/pa)	kr. 1.294
Moderniseret lejeniveau pr. m²/pa (gennemsnit)	kr. 1.125
Energimærke forudsat	B
Det anvendte forrentningskrav	5,25%
Ejendommens værdi	kr. 28.850.000
Ejendommens værdi kr./m².	kr. 15.747

2 Basis for vurdering

2.1 Rekvirent

AB Blommegrenen
Blommegrenen 241-279
5220 Odense SØ
CVR-nr.: 31979471
Att.: Lotte Østergreen-Johansen
E-mail: lotte@aurora-administration.dk

2.2 Vurderingsansvarlige

Lars Duus
Partner, ejendomsmægler, MDE
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Fyn
Vestre Stationsvej 25, 5000 Odense C
CVR: 32347584
Telefon: 58 58 78 17
Mobil: 25 39 55 06
E-mail: duus@edc.dk

Jesper Ølgaard Bloch
Partner, Ejendomsmægler MDE, Valuar, MRICS
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Esbjerg
Kirkegade 9, 6700 Esbjerg
CVR: 21642932
Telefon: 58 58 74 06
Mobil: 28 83 00 09
E-mail: jbl@edc.dk

2.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Blommegrenen 241-279, 5220 Odense SØ i Odense Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Zone
1po	Blangstedgård, Odense Jorder	byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

2.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: Andelsboligforeningen Blommegrenen

2.5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering kan af rekvirenten anvendes til fastsættelse af andelskronens værdi samt anvendes af revisor til fastsættelse af dagsværdi i årsregnskabet.

2.6 Vurderingstema

Fastsættelse, i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, af ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor - ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 04-03-2025 gældende markeds- og konjunkturforhold.

Markedsværdi (handelsværdi) er den sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidig uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

2.7 Vurderingsmetode

Ifølge reglerne skal valuaren anvende en DCF-model ved beregning af værdien for boligudlejningsejendomme med resterende moderniseringspotentiale. Denne beregningsmodel tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid. Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Der er inkluderet en følsomhedsanalyse i bilagene.

2.8 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Vedtægter for andelsboligforeningen
- Årsrapport for år 2023
- Budget for år 2024
- Referat af generalforsamling, afholdt den 12-04-2024
- Ejendomsskattebillet for år 2024
- Ejendomsforsikringspolice og seneste præmieopkrævning

Herudover har vi modtaget følgende mundtlige oplysninger om ejendommen af beboerne:

- nr. 259, Jens Koch
- nr. 263, Dina Zimling
- nr. 247, Birgitte Holt

2.9 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest, dateret 05-03-2025
- BBR-meddelelse, dateret 28-02-2025
- Forureningsattest fra Region Syddanmark
- Offentlige ejendomsoplysninger fra ois.dk, dateret 28-02-2025
- lokalplan nr. 14-367

3 Specifikationer

3.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en andelsboligforening, opført i 1990 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen anvendes til beboelse for andelshaverne.

3.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
1po	Blangstedgård, Odense Jorder	Byzone	3.795 m²	0 m²
			3.795 m²	**0 m²**

Kilde: ois.dk

3.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS.dk, dateret 05-03-2025 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer	
Antal bygninger	12
Samlet bebygget areal	1.144 m²
Samlet bygningsareal	1.840 m²
Samlet boligareal	1.832 m²
Samlet erhvervsareal	0 m²
Samlet kælderareal	0 m²

3.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ	
Opførelsesår	1990
Bebygget areal	130 m²
Bygningsareal	220 m²
Boligareal	220 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 2 - Blommegrenen 245, 5220 Odense SØ	
Opførelsesår	1990
Bebygget areal	112 m²
Bygningsareal	190 m²
Boligareal	190 m²
Erhvervsareal	0 m²

Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 3 - Blommegrenen 249, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	112 m²
Bygningsareal	190 m²
Boligareal	190 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 4 - Blommegrenen 253, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	182 m²
Bygningsareal	316 m²
Boligareal	316 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 5 - Blommegrenen 261, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	182 m²
Bygningsareal	316 m²
Boligareal	316 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 6 - Blommegrenen 269, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990

Bebygget areal	112 m²
Bygningsareal	190 m²
Boligareal	190 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 7 - Blommegrenen 273, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	112 m²
Bygningsareal	190 m²
Boligareal	190 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 8 - Blommegrenen 277, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	138 m²
Bygningsareal	228 m²
Boligareal	220 m²
Erhvervsareal	0 m²
Tagetageareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 9 - Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	16 m²
Bygningsareal	0 m²
Boligareal	0 m²
Erhvervsareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Udhus

Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 10 - Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	16 m²
Bygningsareal	0 m²
Boligareal	0 m²
Erhvervsareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 11 - Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	16 m²
Bygningsareal	0 m²
Boligareal	0 m²
Erhvervsareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 12 - Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ

Opførelsesår	1990
Bebygget areal	16 m²
Bygningsareal	0 m²
Boligareal	0 m²
Erhvervsareal	0 m²
Kælderareal	0 m²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

3.5 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ	13-02-2021	kr. 19.800.000	kr. 5.500.700
		kr. 19.800.000	**kr. 5.500.700**

I forbindelse med de nye ejendomsvurderinger er der vedtaget en stigningsbegrænsning på erhvervs- og udlejningsejendomme, der betyder, at der er indført en årlig begrænsning på, hvor meget grundskyld og dækningsafgift kan stige. Dermed indfases konsekvenserne af de nye vurderinger langsomt, hvilket begrænser de eventuelle negative konsekvenser for værdien af ejendommene.

Idet der er tale om et løbende beskatningsgrundlag, der beregnes ud fra flere ukendte faktorer, vil der fremadrettet være betydelige usikkerheder forbundet med den løbende grundskyld og dækningsafgift i værdiansættelsen af erhvervs- og investeringsejendomme. Samtidigt er der betydelige usikkerheder forbundet med, hvordan markedet prisfastsætter konsekvenserne af de nye offentlige vurderinger.

EDC Erhverv Poul Erik Bech tager derfor forbehold for, at grundskylden og dækningsafgiften kan udvikle sig anderledes eller have andre konsekvenser end hvad der forudsættes i enhver vurdering, som EDC Erhverv Poul Erik Bech måtte udarbejde.

Vi henviser til vurderingsportalen for det fulde overblik over de nye offentlige vurderinger:
https://www.vurderingsportalen.dk/

3.6 Grundskyld

Grundskyld andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Blommegrenen 241, 5220 Odense SØ	kr. 68.354
	kr. 68.354

3.7 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret i GF Forsikring ved police nr. 120203517.

Forsikringen omfatter bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svamp- og insektdækning. Det forudsættes, at der ikke er begrænsninger i forsikringens dækningsomfang.

Den årlige præmie er oplyst til kr. 25.896.

3.8 Byggesager

Vi forudsætter, at der ikke findes byggesager, som har en effekt på værdien af ejendommen.

3.9 Energiforhold

Det forudsættes at energimærke er udarbejdet.

3.10 Planforhold

Der er udarbejdet lokalplan.

Det fremgår heraf at:

- området skal anvendes til boligformål.

- Der kan udlægges mindre arealer til offentlige formål, mindre butikker med dagligvarer og mindre erhvervsvirksomheder, der ikke er miljøforringende.

- Grundstørrelsen må højst være 3.500 m^2 til erhvervsvirksomheder.

- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 4 etager.

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området under et ved nybebyggelse.

- Fordelingen af boligtyper, antal etager og anvendelse bør defineres af hensyn til landskabets værdifulde karakter (ejer/lejerboliger - andels-/kollektivboliger - unge/ældre/familieboliger).

- Inden for boligarealet skal mindst 15% af områdets samlede areal udlægges til friareal.

- Der kan indpasses kolonihaver, nyttehaver i områdets friarealer.

Ved bebyggelsen af de nye områder skal det sikres, at støjen fra de omgivende veje og jernbanen ikke overstiger 55 dB(A) . I øvrigt gælder bygningsreglementets krav til det indendørs støjniveau.

- I områder med parcelhuse på grunde under 700 m2, rækkehuse, gårdhuse og lignende, skal der udlægges mindst l parkeringsplads pr. bolig.

Vi forudsætter at lokalplanens bestemmelser ikke giver anledning til bemærkninger.

3.11 Byrder og servitutter

Vi har indhentet tingbogsattesten, men ikke de individuelle akter.

3.12 Byfornyelse

Ifølge det oplyste er ejendommen ikke byfornyet.

3.13 Hjemfaldspligt

Vi forudsætter, at en eventuel hjemfaldspligt bliver frikøbt af sælger før overdragelse af investeringen.

3.14 Forurening

Iht. vedlagte attest fra Region Syddanmark foreligger der på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen.

3.15 Panthæftelser

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste panthæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi.

4 Indtægter og udgifter

I efterfølgende beregningsmodeller er lejen fastsat på baggrund af gældende love og regler.

4.1 Depositum og forudbetalt leje

Det er forudsat, at depositum og forudbetalt leje udgør i alt 6 måneders leje.

4.2 Boliglejeindtægter

Lejeindtægterne for en boligudlejningsejendom er i første omgang afhængig af om ejendommen er beliggende i en reguleret eller ureguleret kommune, ejendommens status, ejendommens generelle stand samt indvendige stand i de individuelle lejligheder.

Det forudsættes, at de lejeretlige forbedringer som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, vil være lejebærende for en investor efter bestemmelserne i lejelovgivningen.

Omkostningsbestemt leje (LL §19.1)

Der bliver på umoderniserede lejemål opkrævet en omkostningsbestemt leje som vedhæftet under bilag. Denne leje er beregnet ifølge BRL. Ejendommens udgifter samt et beløb beregnet ud fra de forbedringer ejendommens ejer har foretaget på ejendommen.

I andelsboliger er det oftest andelshaverne selv der udfører og betaler for forbedringer og disse vil dermed ikke blive reflekteret i værdien af andelsboligforeningens ejendom. Afhængig af hvilke forbedringer det drejer sig om, kan de dog gøre en §19.2 modernisering urentabel for udlejer.

Det lejedes værdi (DLV/v §19.2 moderniseringer)

Når en lejlighed bliver fraflyttet, har udlejer muligheden for at udføre en gennemgribende modernisering (efter LL §19.2) hvorefter udlejer kan opkræve en højere leje. Om det er rentabelt, afhænger blandt andet af lejlighedens eksisterende stand eftersom moderniseringen skal øge brugsværdien for lejer.

Ifølge seneste lovopdatering gældende fra 01-07-2020, gør en 5 årig karensperiode fra køb af ejendommen sig gældende for boligudlejningsejendomme. Ejendomme ejet af andelsboligforeninger er fritaget fra denne karensperiode og modernisering er alene afhængig af, hvilket energimærke ejendommen har. I forbindelse med modernisering efter §19.2 er der desuden øgede formkrav forinden, eksempelvis informering af øvrige lejere, mv. Vi lægger derfor en særlig forudsætning til grund for vurderingen, at alle formkrav er opfyldt.

Ifølge modtaget information samt information indhentet ved besigtigelsen skønnes denne ejendom at være. Det maksimale niveau for DLV for en ejendom med denne beliggenhed skønnes til at ligge i omegnen af kr. 1.100 pr. m² pa. Dette niveau er baseret på afgørelser i huslejenævn for lignende ejendomme.

Nye regler vedr DLV (Det Lejedes Værdi)

Ifølge de nye regler der er indtruffet per 01-07-2020 skal valuarer basere beregningerne på det faktiske/lovlige DLV-niveau.

Der findes endnu ikke et offentligt tilgængeligt register over alle Huslejenævnsafgørelser og indtil dette etableres, må valuarer anvende de afgørelser der findes in-house eller er tilgængelige med kort frist. For at skabe den bredeste bevisbasis, må valuarer dermed nødvendigvis anvende både afgørelser til fordel for lejer (DLV nedsat til faktisk niveau) men også sager til fordel for udlejer, afgjort på basis af, at lejen efter nævnets opfattelse ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi eller den leje, der betales for andre tilsvarende gennemgribende forbedrede lejeforhold'.

Eftersom vi ikke har mulighed for at afgøre, om de lejeniveauer der ligger til grund for afviste Huslejenævnssager reelt set ligger lige på det faktisk lovlige lejeniveau eller om de ligger 2%, 5% eller 9% over (væsentlighedsprincippet), må vi fortsat anvende de eksisterende niveauer og afvente fremtidige afgørelser hvor det forventes, at Huslejenævnet fastsætter det faktiske lovlige niveau i hver enkel sag.

4.3 Omkostningsbestemt lejebudget

Da ejendommen er beliggende i en reguleret kommune samt klassificeres som en stor-ejendom, baseres lejen som udgangspunkt på et omkostningsbestemt lejebudget.

Vi har udarbejdet et omkostningsbestemt lejebudget og tager forbehold for fejl og mangler.

4.4 Driftsbudget

Ifølge dette udgør driften følgende omkostninger der alle skønnes at kunne opkræves ved en investors drift af ejendommen:

Driftsudgifter	**Kilde**	**Kr.**
Grundskyld	budget 2024	kr. 68.400
Renovation	budget 2024	kr. 49.000
Ejendomsforsikring	budget 2024	kr. 35.000
Fælles el og vandafledning	budget 2024	kr. 6.000
Grundejerforening	budget 2024	kr. 13.560
Vicevært	Normtal 2024	kr. 55.000
Vand- og varmeregnskab	Anslået - 1.000/bolig	kr. 20.000
Rottebekæmpelse	Ejd.bidragsbillet 2024	kr. 495
§119 & §120 hensættelser til udvendig vedligehold, est, kr.	kr. 120/m²	kr. 222.240
Administration - bolig, inkl moms	Normtal 2024	kr. 77.000
Totale driftsudgifter		**kr. 546.695**

Omkostningerne hidrører for driften af denne ejendom og udgør alle de ejendomsdriftsudgifter AB foreningen har samt normtal for en sædvanlig udlejningsejendom.

4.5 Investors kapitalafkast

Ifølge Årsrapporten for AB Blommegrenen udgør anskaffelsessummen kr. 16.400.500. Afkastet er beregnet til kr. 1.766.793.

4.6 Normtal

I forbindelse med denne vurdering er der anvendt kr. 3.850 pr. boligenhed til administration og kr. 2.750 pr. boligenhed for vicevært.

Disse normtal har vi fået opgivet af Odense Kommune.

4.7 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde

Vi har ikke modtaget oversigt over forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde.

Ved beregning af et omkostningsbestemt lejebudget er det alene de forbedringer der betales af foreningen der kan inkluderes i den efterfølgende beregning. Værdien udgør den del af arbejdet der skønnes at være en forbedring og ikke almindeligt vedligehold.

Den værdi der kan inkluderes i beregningen, er det beløb der ville udgøre den årlige ydelse ved et 20-årigt lån, optaget ved arbejdets start.

Ovenstående udgør alene de forbedringsarbejder der er ejet af foreningen. Forbedringsarbejder ejet af den individuelle andelshaver må ikke reflekteres i vurderingen og således andelskronen da denne, ifølge lovgivning, reflekteres separat ved salg af den enkelte andel.

DEN BEREGNEDE OMKOSTNINGSBESTEMTE BUDGETLEJE **UDEN** TILLÆG AF FORBEDRINGER OG VEDLIGEHOLD KAN BEREGNES TIL KR. 1.282 M². MARKEDSLEJEN ER VURDERET TIL KR. 1.100 PR. M².

VÆRDIEN AF FORBEDRINGER OG VEDHOLD KAN DERFOR IKKE TILLÆGGES BUDGETLEJEN.

4.8 GI/Bindingspligt

Grundejernes Investeringsfond administrerer blandt andet hensættelser til fornyelser for boligudlejningsejendomme. Da ejendommen reelt er en andelsboligforening, hensættes der ikke årligt efter LL §119 og §120 på netop denne ejendom. Nedenstående er således et estimat baseret på benchmarking tal fundet gennem analyse af lignende ejendomme.

§119 og §120 hensættelser til udvendigt vedligehold estimeret kr. 120 pr. m² i kr. 222.240.

4.9 Ekstraordinære hensættelser

Der findes pt ingen vedligeholdelsesplan, men ejendommen skønnes ikke at være i en sådan stand, at der kræves ekstraordinære hensættelser til genopretning. Denne rapport indeholder dog ikke en byggeteknisk gennemgang, og vi tager således forbehold for forhold, der ikke umiddelbart kan ses ved en almindelig gennemgang og besigtigelse af ejendommen.

5 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 04-03-2025. Til stede var Jens Koch, Dina Zimling og Birgitte Holt fra AB Blommegrenen samt Lars Duus fra EDC Erhverv Poul Erik Bech

Besigtigelsen er gennemført i overensstemmelse med god skik og sædvanlig praksis for besigtigelse i forbindelse med vurdering af en boligudlejningsejendom og har omfattet grunden, den udvendige og indvendige del af bygningerne, fællesarealer, kælder og loft, tekniske rum samt et repræsentativt udsnit af andelsboliger, boliglejemål og erhvervslejemål.

Besigtigelsen har ikke haft karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene den vurderingsansvarliges umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, som måtte være knyttet hertil.

5.1 Ejendommens beskrivelse

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen, idet ejendommen er rekvirenten bekendt.

Beliggende i lukket område findes denne andelsboligforening bestående af 20 rækkehuse opført i 1990 i gule sten.

Ejendommen er ved at få lagt nyt tag.

Alle boligerne er i to plan og forskelige størrelser varierende fra 70 -110 m². Til hver bolig er der en mindre have.

Husene ligger rundt om et fællesområde med legeplads og grønt areal.

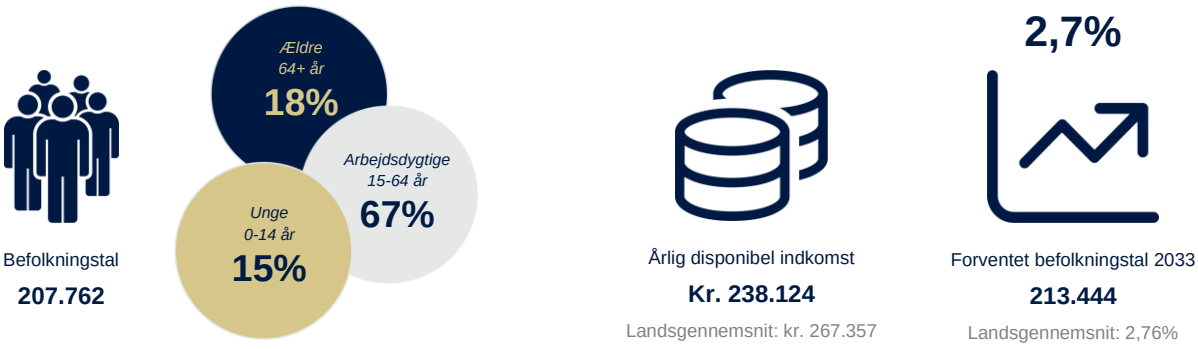
Desuden er her et udhus indrettet til depotrum og cykelskur. Desuden fælles asfalteret P-areal.

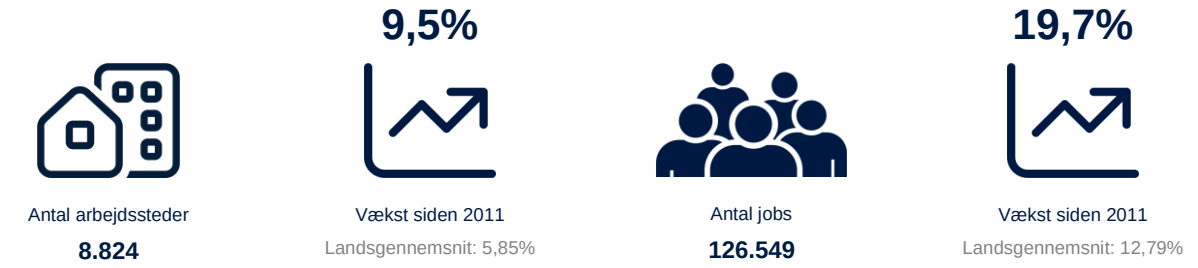
5.2 Konklusion

Der er tale om en vel vedligeholdt ejendom beliggende i rolige omgivelser tæt på OUH, Odense Universitet, indkøbscentre og kort afstand til motorvej E20.

5.3 Nærområdet

Odense Kommune





Kilde: Danmarks Statistik 2023 for Odense Kommune

Beliggenhed:

En kommune med en storby i rivende udvikling

Odense Kommune ligger i bunden af Odense Fjord, centralt placeret midt imellem Jylland og Sjælland med en samlet kystlinje på blot 34 km. Kommunen er i høj grad en bykommune, hvor den fynske hovedby Odense, som er landets tredjestørste by målt på indbyggertal, sammen med et forholdsvis stort landbrugsland, ikke levner meget plads til naturen. Langt størstedelen af kommunens befolkning bor inden for Odenses bygrænse, mens den resterende del bor i kommunens mindre byer eller landdistrikter.

Odense Kommune er midt i en historisk transformation og har de seneste år gjort meget for at gøre byen til et attraktivt sted at bo, arbejde og besøge som turist. Fra 2012-2024 er der bl.a. investeret for 40 mia. kr. i strategisk byudvikling, der skal gøre kommunen konkurrencedygtig over for andre større byområder i Danmark. Der bliver blandt andet investeret kraftigt i fremtidssikret infrastruktur, fritidstilbud som sport og indkøb, samt attraktive kulturelle tilbud for borgere i alle aldre.

Letbanen har ydermere haft stor betydning for byudviklingen og muliggjort en stærk forbindelse mellem de vigtigste knudepunkter i Odense. Det gælder især bymidten og Odense Banegård Center, der forbindes med Syddansk Universitet og Nyt Odense Universitetshospital. Der forventes cirka 35.500 passagerer på en hverdag og cirka 10-11 millioner passagerer om året efter en indkøringsperiode og åbningen af det nye OUH.

En ny erhvervs- og vækstpolitik skal ydermere sætte et klart fokus på iværksætteri og byudvikling, som skal gøre Odense til en levende og stor turistby. Politikken er skabt i tæt samarbejde med det lokale erhvervsliv og et rådgivende Advisory Board med talent, virkelyst og kreativitet som nøgleord.

Fynsk Erhverv er ligeledes til for at tilgodese udvikling og vækst - i virksomhederne og på Fyn. Fynsk Erhvervs DNA er den viden, de erfaringer og de kontakter, de kan bringe i spil for hinanden. De skaber rum og rammer for deres partnervirksomheder, så de kan opbygge stærke, professionelle relationer, netværke, lære af og sparre med hinanden for at spille hinanden stærkere.

Område:

Veletableret område med kort afstand til dagligvareforretninger, OUH og Universitet. Området er præget af tæt-lavt byggeri.

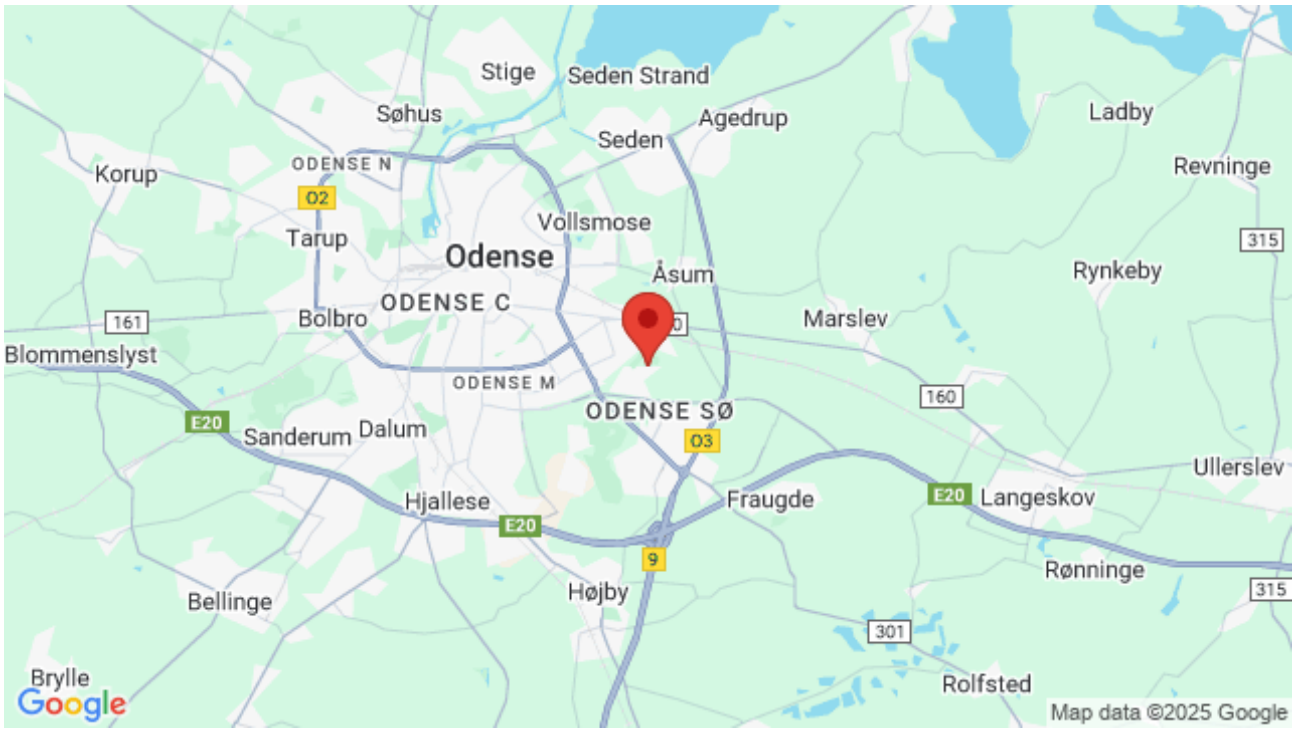
Udvikling af området:

Området er fuldt udbygget.

Trafikale forhold:

Gode tilkørselsmuligheder til området - Tæt på indfaldsveje til Odense C og motorvejsforbindelse - samt gode mulighed for offentlig transport

5.4 Kort





5.5 Afstande

Blommegrenen 241

	Blommegrenen (Odense Kommune)	480 m
	9 - Svendborgmotorvejen	3,9 km

6 Markedsforhold

6.1 Makroøkonomi

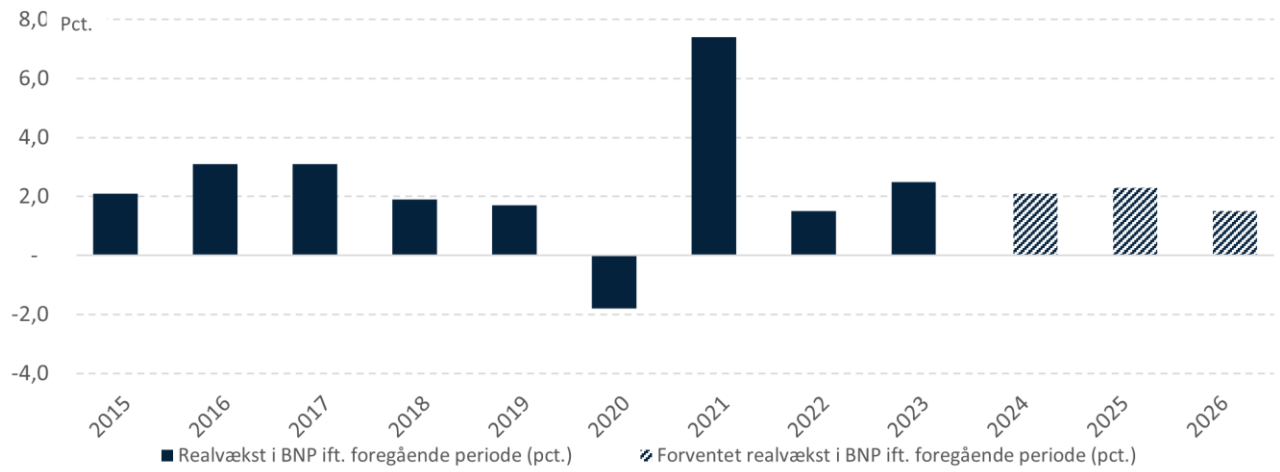
Makroøkonomiske forhold – Q1 2025

Dansk økonomi forventes fortsat at være i højkonjunktur i 2025. Dog er der tegn på en opbremsning på arbejdsmarkedet, og beskæftigelsen forventes at udvikle sig relativt svagt i 2025 og 2026. Bruttonationalproduktet (BNP) steg i tredje kvartal af 2024 med 0,9%, når der korrigeres for prisudvikling og sæsonbevægelser. De seneste års økonomiske vækst har især været drevet af fremgang i industrien, med medicinalsektoren som en væsentlig faktor. Samtidig har væksten på de danske eksportmarkeder og forbedring af husholdningernes købekraft medført tegn på en mild fremgang i flere dele af økonomien. Modsat havde søtransporten en betydelig negativ effekt på væksten.

Indsættelsen af Donald Trump som USA's syvogfyrretyvende præsident har medført en række usikkerheder og risici for den danske og den globale samhandel. Det er specielt frygten for både stigende inflation og renter som følge af bl.a. Donald Trumps handelspolitik i form af toldsatser mod visse lande, herunder lande i Europa, som medfører øget usikkerhed og er som kan vise sig skidt for den økonomiske aktivitet i Europa. Den stigende usikkerhed underbygges af en undersøgelse fra Bank of America, som viser, at investorerne reducerer deres risiko og bl.a. ved mindre eksponering mod amerikanske aktier, herunder særligt vækstaktier. Usikkerheden påvirker også det danske realkreditmarked, hvor fluktuerende kurser betyder, at 3,5% og 4% realkreditlånene konkurrerer om at være det toneangivende lån. Hvis 3,5 pct. lånet bliver det toneangivende lån, har det stor betydning for boligkøbere, da det er det toneangivende fastforrentede realkreditlån der kreditvurderes ud fra.

Ifølge Nationalbankens seneste reviderede tal forventes BNP at vækste med 2,3% i 2025 og 1,5% i 2026. Til sammenligning forventer regeringen i den økonomiske redegørelse fra december 2024 en BNP-vækst på 2,9% i 2025 og 1,7% i 2026. Udsigten til mere moderat vækst i 2026 skyldes en forventning om aftagende kapacitetspres understøttet af svagere beskæftigelse målt ved outputgabet. Det tyder derfor på, at finanspolitikken omsider kan lempes med henblik på at fastholde væksten.

Årlig BNP-vækst i Danmark



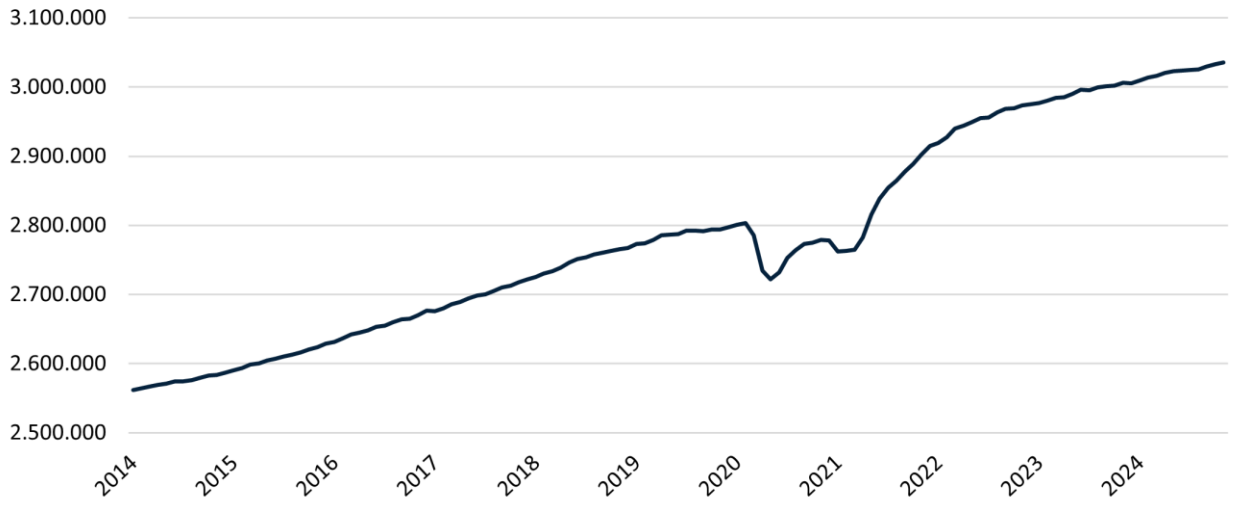
Kilde: Danmarks Statistik og Nationalbanken

Arbejdsmarkedet

Arbejdsmarkedet har i de seneste år været i betydelig fremgang. Beskæftigelsen er steget med 220.000 personer fra udgangen af 2019 til 3. kvartal 2024. I 3. kvartal faldt fuldtidsbeskæftigelsen for første gang siden 2020. Der er desuden udsigt til, at væksten i beskæftigelsen aftager yderligere i 2025 og 2026. Seneste data fra Danmarks Statistik viser, at antallet af lønmodtagere er steget med 2.700 personer fra oktober til november 2024, hvilket svarer til en stigning på 0,1%. Dette betyder, at der i oktober var 3.035.400 danskere som havde et lønmodtagerjob. Siden november 2023 er

der kommet 29.600 flere lønmodtagere, svarende til en stigning på 1,0%. Beskæftigelsen er dermed fortsat på et historisk højt niveau, og ligger stadigvæk over det strukturelle niveau. I følge regeringens økonomiske redegørelse forventes højere lønninger og en svagere produktivitetsudvikling at dæmpe efterspørgslen på arbejdskraft, hvilket forventes at forårsage et mindre fald i beskæftigelsen over de kommende år. Dette forventes allerede at komme til udtryk i 2026, hvor beskæftigelsen forventes at falde med 5.000 personer. Fra november til december 2024 viste ledighedsindikatoren en lille stigning på 100 personer. Ledighedsprocenten er fortsat på et lavt niveau på 2,9% af arbejdsstyrken, hvilket svarer til, at der i december var 88.400 ledige.

Udviklingen i beskæftigelsen

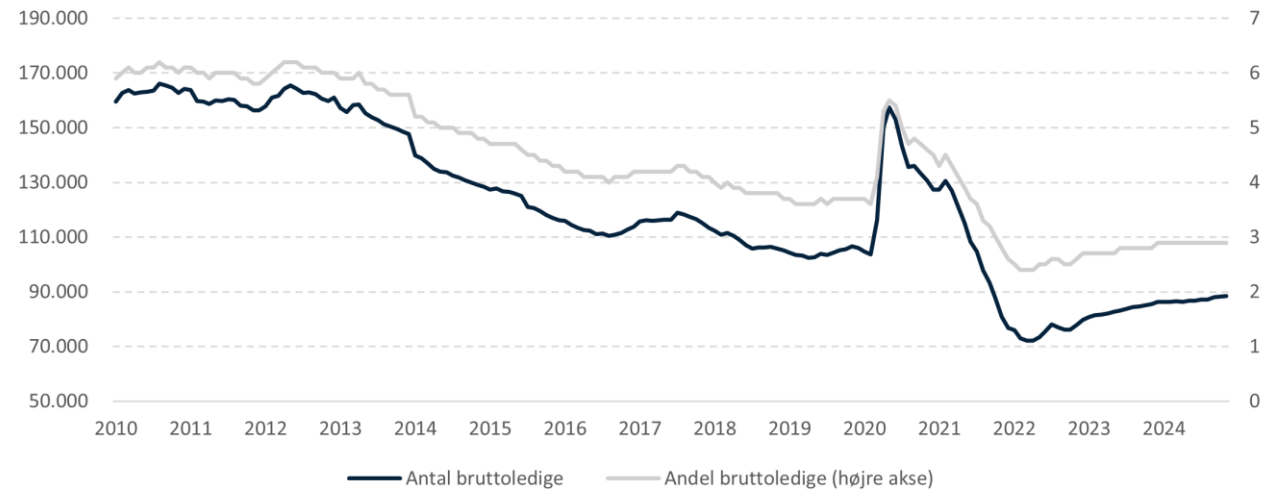


Kilde: Danmarks Statistik

Ifølge De Økonomiske Råds rapport fra oktober 2024 forventes et fald i beskæftigelsen på 13.000 personer i perioden 2025-2030, men det forventes dog at beskæftigelse fortsat vil ligge over det strukturelle niveau i de kommende år.

Ifølge Danmarks statistik er lønninger i 3. kvartal af 2024 steget med 4,8% i forhold til 3. kvartal 2023, hvilket er den højeste stigning i lønningerne siden Danmarks Statistik påbegyndte opgørelsen i 2016. Dermed ligger den årlige stigning i lønnen fortsat over 3%, ligesom den har gjort det i hvert kvartal siden 4. kvartal 2022. Der er fortsat udsigt til lønstigninger i 2025, hvorfor reallønnen fortsat forventes at stige, dog i et langsommere tempo end i 2024.

Udvikling i antallet af bruttoledige, sæsonkorrigeret



Kilde: Danmarks Statistik

Privatforbruget

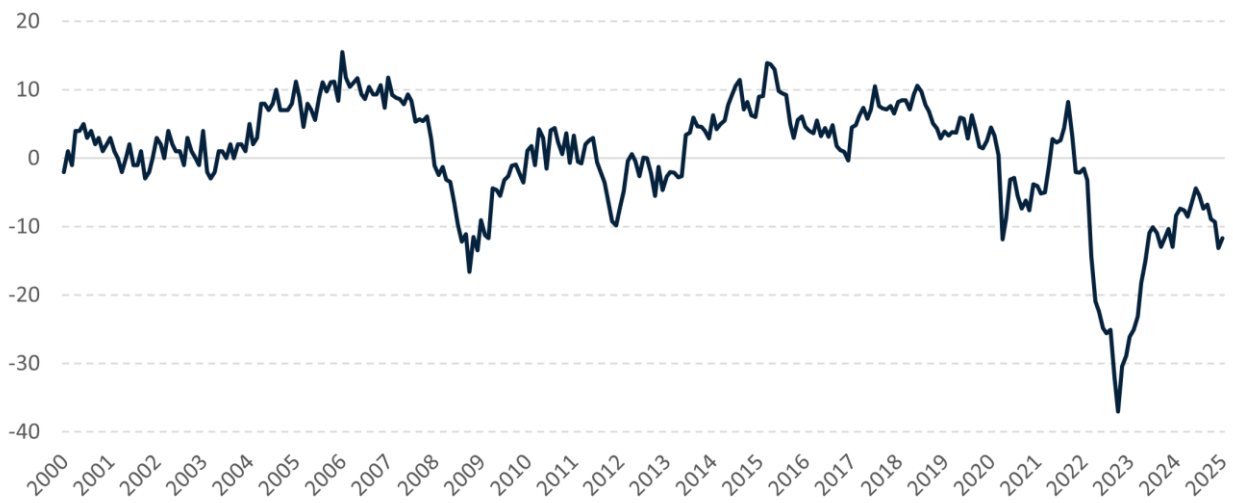
Det private forbrug er et vigtigt element i den danske økonomi, eftersom det udgør ca. halvdelen af det danske BNP. Data fra Danmarks Statistik viser en lille stigning i privatforbruget på 0,1% i 3. kvartal 2024 i forhold til kvartalet før, mens væksten er på 1,2% i forhold til samme periode året før. Ifølge Økonomiministeriets økonomiske redegørelse fra december 2024 forventes en realvækst på 2,2% i privatforbruget i 2025 og en vækst på 1,8% i 2026. De Økonomiske Råds forventer til sammenligning en højere vækst i forbruget på 2,5% i 2025 og 2.7% i perioden 2025-2030. Dette til trods for, at afdæmpningen på arbejdsmarkedet kan begrænse privatforbruget.

De seneste år har husholdningerne oplevet en betydelig forbedring i købekraften, og for mange er reallønnen nu enten tilbage på eller tæt ved niveauet fra før perioden med høj inflation. Samtidig er husholdningerne generelt økonomisk robuste, og har gode forudsætninger for at øge deres forbrug. Ikke desto mindre har de vist sig relativt tilbageholdende med at øge privatforbruget. Dette gør sig dog ikke gældende på boligmarkedet, hvor handelsaktiviteten er steget. Fremgangen forventes at forsætte i de kommende år understøttet af faldende renter og realindkomstfremgang.

Forbrugertillidsindikatoren

Forbrugertillidsindikatoren, hvilket belyser befolkningens syn på deres nuværende og fremtidige økonomiske situation, er i januar på minus 11,7, hvilket er en lille fremgang i forhold til sidste måned, hvor den var minus 13,1. Den lille fremgang i januar skyldes primært stigningen i forbrugernes vurdering af familiernes nuværende økonomiske situation. Vi ser altså at de danske forbrugere fortsat har svært ved at finde optimismen frem, når det gælder deres egen og Danmarks økonomi på trods af lav inflation, faldende renter, fremgang i reallønnen og et stærkt arbejdsmarked. Dog er forbrugertilliden steget betragteligt siden oktober 2022, hvor forbrugertilliden lå på minus 37, hvilket er det laveste niveau i statistikkens 48-årige historie.

Udvikling i forbrugertillidsindikatoren

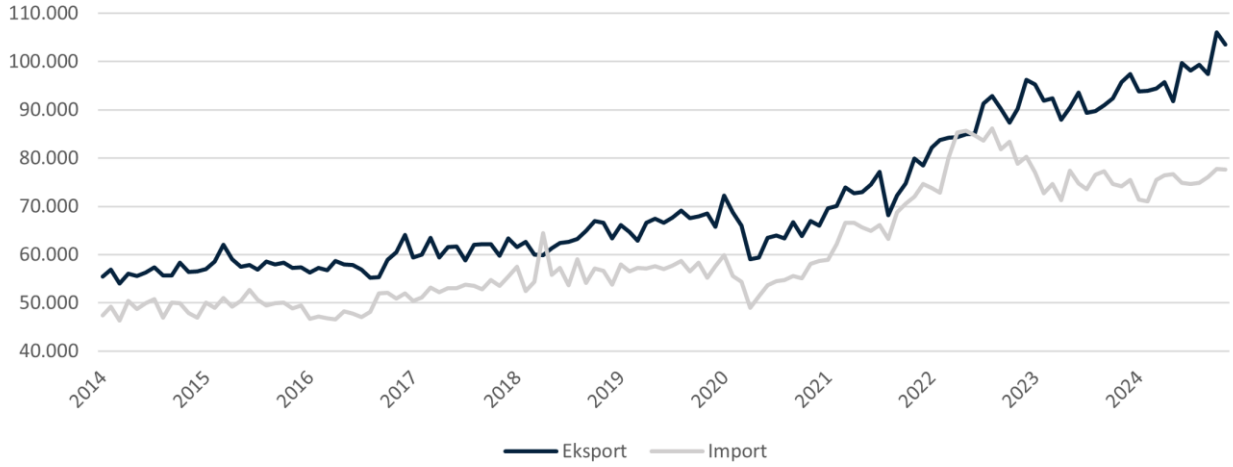


Kilde: Danmarks Statistik

Import og eksport

Tal fra Danmarks Statistik viser, at den samlede eksport af varer og tjenester i november faldt med 1,4% til 184 mia. kr., mens den samlede import faldt med 1,0 pct. til 144.4 mia. kr. Den samlede eksport er dog steget med 5,6% over de seneste tre måneder, mens importen er steget med 1,0 pct. I november lå overskuddet på betalingsbalancens løbende poster på 46,9 mia. kr., hvilket er 0,1 mia. kr. højere end i oktober måned. Det samlede overskud i de første 11 måneder af 2024 var 379,7 mia. kr., hvilket er 131,0 mia. kr. mere end samme periode året før. Overskuddet er steget på både varer, tjenester og indkomst. Ifølge De Økonomiske Råds prognose forventes der et betydeligt overskud på betalingsbalancen i 2025. Eksporten til Danmarks største eksportmarked, USA, udgjorde de første 11 måneder af 2024 326 mia. kr. Dette svarer til 17,3% af Danmarks samlede eksport i perioden, hvilket er en væsentlig stigning i forhold til 2023, hvor eksporten til USA udgjorde 15,3% af den samlede eksport. Stigningen skyldes især stigninger i eksporten af varer, der ikke krydser grænsen, dette kan fx være Novo Nordisk salg af vægtabsmedicin i USA, som de har produceret på en af deres fabrikker i USA.

Udvikling i import og eksport af varer i mio. kr.



Kilde: Danmarks Statistik.

Ifølge diverse konjunkturudsigter forventes der en fremgang i de danske eksportmarkeder i de kommende år. Det forventes at industrieksporten vil stige yderligere drevet af fortsat høj vækst i medicinalindustrien, og denne fremgang vil smitte af på den resterende del af økonomien. Desuden forventes det, at den moderate vækst i verdensøkonomien vil bidrage positivt til dansk eksport. Nationalbanken forventer en vækst i eksporten på, 4,4% i 2025 og 3,0% i 2026. I den økonomiske redegørelse forventes med 4,7%. i 2025 og 3,5% i 2026 en lidt højere eksportvækst

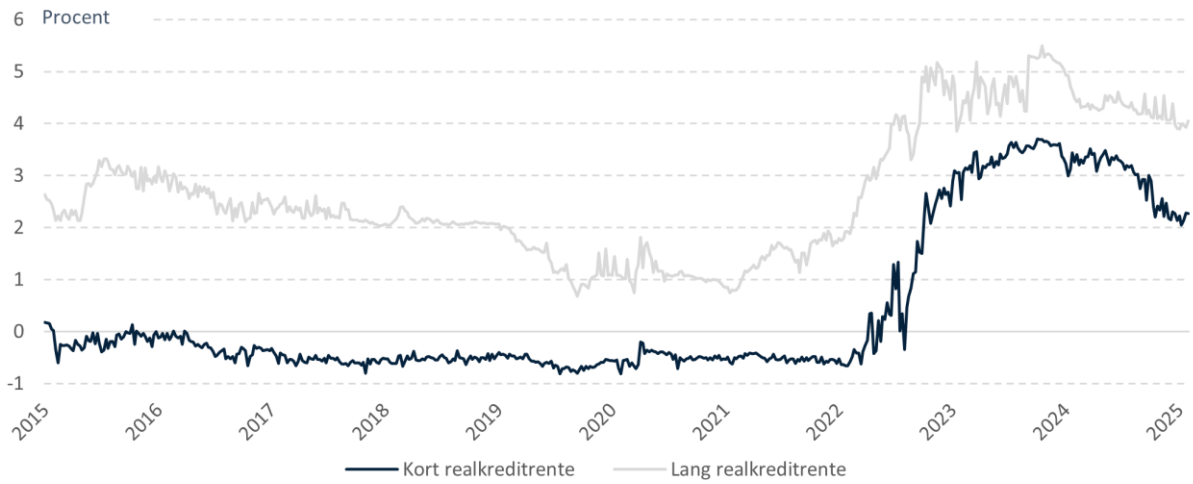
Renter og inflation

Den lavere inflation og en stigende forventning til, at inflationen vil vende tilbage mod et niveau, der lægger sig op ad inflationsmålsætningen på omkring 2%, har fået både ECB og FED til at lempe pengepolitikken. Senest har ECB i december sat renten ned med 0,25 procentpoint til 3%. Dermed har ECB siden juni 2024 sænket renten med 1 procentpoint. Ifølge den økonomiske redegørelse fra december 2024 på baggrund af €STR- og FED fund futures forventer de finansielle markeder at ECB vil sætte renten ned med omkring 1,5 procentpoint frem mod midten af 2025, og at Federal Reserve vil sænke renten med omkring 1,0 pct.-point frem mod udgangen af 2025.

Obligationsrenter

Den lange realkreditrente lå i uge 4 af 2025 på 4,06 %, mens den korte rente, der i højere grad er korreleret med de pengepolitiske tiltag i uge 4 på 2,24%. De lavere markedsrenter fører til mere lempelige finansieringsvilkår for både virksomheder og husholdninger. I forbindelse med rentestigningerne frem mod 2024 er spændet mellem de korte og lange renter reduceret betydeligt.

Udvikling i obligationsrenterne



Kilde: Finans Danmark

Inflationen, som er opgjort som den årlige stigning i forbrugerprisindekset i forhold til samme måned året før, steg i december med 1,9 pct. i forhold til samme måned året før. I november var den tilsvarende stigning på 1,6 pct. Ifølge Nykredit skyldes denne stigning ikke, at inflationen har fået fornyet styrke, men blot at priserne faldt ret markant i december måned 2023, hvilket er sammenligningsgrundlaget. Kerneinflationen, hvilket opgøres som forbrugerprisindekset eksklusive energi og ikke-forarbejdede fødevarer havde en årsstigning på 1,5% i december, hvilket primært skyldes prisstigninger på husleje. I november havde kerneinflationen en årsstigning på 1,2%. Ifølge Nationalbankens nyeste prognose forventes inflationen at stabilisere sig omkring 2% under forudsætning af at lønpresset aftager. De forudser dog, at inflationen stiger til op imod 2,5% i midten af 2025, da de store lønstigninger forventes at sætte sig i forbrugerpriserne i det kommende år. Samlet set ventes inflationen at blive på 2,1% i 2025 og 1,8% i 2026. Kerneinflationen forventes at blive på samme niveau som den samlede inflation. Den økonomiske redegørelse fra december 2024 forventer en mere afdæmpet inflation med prognose på 1,9 pct for 2025 og 1,7 pct. for 2026.

EU-harmoniseret forbrugerprisindeks (HICP)



Kilde: Danmarks Statistik. Note: Viser udviklingen i forhold til samme måned året før.

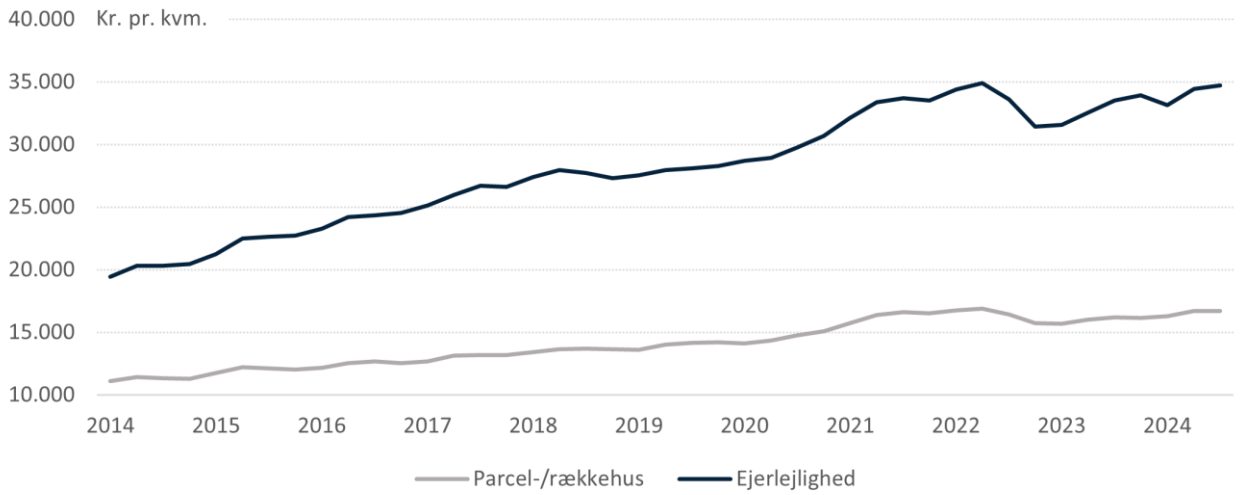
Danmarks EU-harmoniserede inflation som sikrer sammenlignelighed på tværs af medlemslandene, lå på 1,8 pct. i december. Tallene for december er endnu ikke offentliggjort på europæisk niveau, men i november steg den EU-harmoniserede inflation samlet for de 27 EU-lande til 2,5%. fra 2,3% i oktober. Ifølge den europæiske centralbanks (ECB) seneste økonomiske fremskrivning for eurozonen fra december 2024, ventes den samlede HICP-inflation fra 2. kvartal af 2025 til at falde til omkring ECB's inflationsmål på 2%. HICPX-inflationen (den EU-harmoniserede kerneinflation) forventes at falde fra begyndelsen af 2025 og nå 1,9% i 2027. Sammenlignet med fremskrivningerne fra september 2024 er udsigterne for den samlede HICP-inflation blevet nedjusteret marginalt i 2024 og 2025, hovedsagelig på grund af lavere forventninger til olie- og elpriserne.

Boligmarkedet

Seneste tal fra Danmarks Statistik viser at priserne på ejerlejligheder på landsplan er steget med 1,7 pct. i 3. kvartal af 2024 sammenlignet med foregående kvartal. Priserne på enfamiliehuse og sommerhuse er stort set uændrede i perioden. Siden første kvartal 2023 har boligpriserne generelt været stigende, og der har ligeledes været fremgang i antallet af boligsalg. Ifølge Økonomiministeriets økonomiske redegørelse skyldes denne udvikling primært stigende indkomster blandt mange husholdninger som følge af betydelige lønstigninger. Samtidig har udviklingen i realkreditrenterne været gunstige for køberne. Kombinationen af højere indkomster og lavere renter har forbedret boligkøbernes finansieringsmuligheder og understøtter dermed efterspørgslen på ejerboliger. Disse faktorer danner grundlag for Økonomiministeriets forventninger om fortsat fremgang i 2025 og 2026. Prognosen forudsiger en stigning i huspriserne på 3,3% i 2025 og 3,0% i 2026, til sammenligning var der en fremgang i huspriserne i 2024 på 3,8%.

De seneste år har boligmarkedet været påvirket af flere strukturelle ændringer, herunder ny regulering og det nye boligskattesystem, der trådte i kraft i januar 2024. Nationalbanken vurderer dog, at disse ændringer fremover ikke vil medføre yderligere udsving i boligpriserne, men at priserne vil udvikle sig mere stabilt fremover.. Dette afspejles også i de stigende priser på ejerlejligheder i København, hvilket indikerer, at boligskatterne nu er indregnet i markedet. Presset fra renter og inflation vurderes at være aftaget, og det er nu husholdningernes disponible indkomster, der primært driver udviklingen i boligpriserne.

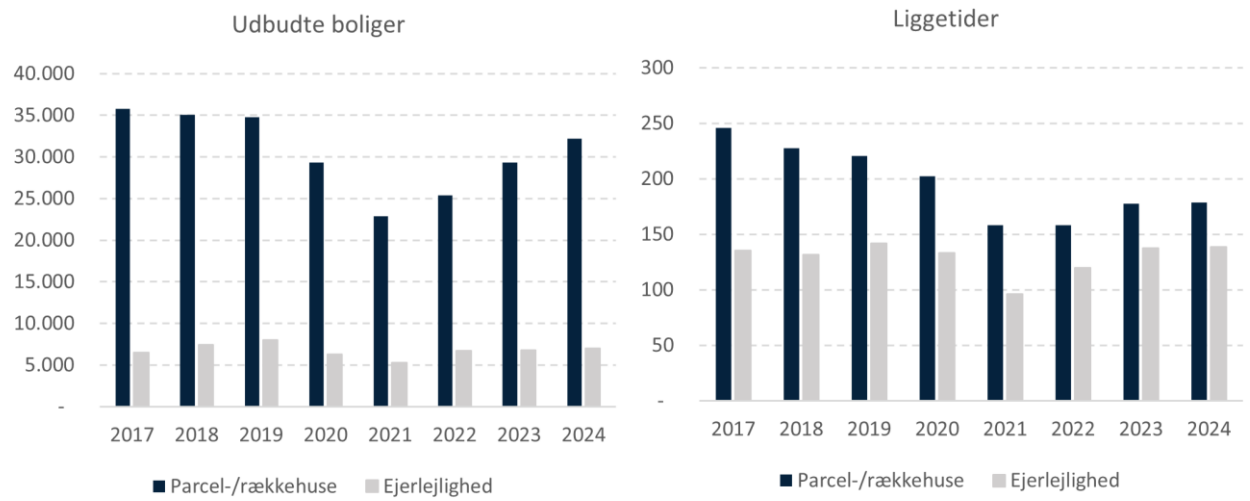
Udvikling i boligpriserne



Kilde: Finans Danmark

Udbuddet af ejerlejligheder er i perioden 2017-2024 steget med 7,5% svarende til 488 flere udbudte ejerlejligheder. Modsat er udbuddet af parcel- og rækkehuse i samme periode faldet med 10,0% svarende til 3,566 færre udbudte boliger. Udbuddet af parcel- og rækkehuse er dog steget med 40,6% svarende til 9.298 flere boliger siden 2021 hvor udbuddet af denne type bolig var på sit laveste. Tilsvarende for ejerlejligheder er udbuddet steget med 32,6% svarende til 1.720 flere udbudte boliger i samme periode. Ser man nærmere på liggetiderne for disse type boliger er liggetiderne for ejerlejligheder steget med 44,1% siden 2021, hvor gennemsnits liggetiden var på 96, til i december 2024 at være på 139 dage. Den gennemsnitlige liggetid for parcel- og rækkehuse er siden 2021 steget med 12,7% fra 158 dage til 178 dage.

Udvikling i udbudte boliger og liggetider



Kilde: Finans Danmark

6.2 Segmentbeskrivelse

Bolig

Samlet set nåede transaktionsvolumen i 2024 i skrivende stund (primo januar) op på godt kr. 26 mia, hvor december sluttede af stærkt med adskillige signifikante handler. Blandt de mest markante i december kan Rødovre Port, A-huset og en portefølje af markedslejeaktiver i Storkøbenhavn fremhæves. Samlet set udgjorde de 10 største handler i december 2024 ca. 28% af den samlede volumen i 2024.

Det tyder på, at de professionelle investorer er blevet mere aktive, og at afkastkravene er nået et punkt, hvor køberne og sælgerne kan møde hinanden. Det forventes derfor ikke, at afkastkravene i segmentet vil stige yderligere. Det må dog forventes, at afkastkravene på den korte bane overvejende bliver på det nuværende niveau, hvor fortsatte rentefald må forventes at føre til øget aktivitet.

Efterspørgslen er primært rettet mod nyere, ureguleret boligmasse, hvilket kan tilskrives det høje renteniveau, der gør finansiering af ældre ejendomme med et højt udviklingspotentiale udfordrende. Byggeaktiviteten er faldet væsentligt de senere år som følge af stigende renter og usikkerhed omkring rentabilitet i nye projekter. Denne udvikling har reduceret risikoen for overudbud i udlejningsmarkedet, der visse steder var en væsentlig risikofaktor op mod de senere inflations- og rentestigninger.

De nye ejendomsskatter medfører øget usikkerhed ved værdiansættelse af boligudlejnings- og erhvervsejendomme i de kommende år. Der er dog vedtaget en stigningsbegrænsning, der følger ejendommene ved salg, hvilket betyder, at konsekvenserne af de stigende grundværdier indfases over en længere periode.

Kombinationen af høje renter og stigende skatter har øget incitamentet til at leje frem for at eje - særligt i de største byer. Kombineret med den faldende byggeaktivitet fører dette til et øget pres på lejemarkedet, hvorfor det også forventes, at lejeniveauerne flere steder vil være stigende. Tomgangen er da også fortsat faldende på nationalt plan, hvor tomgangen alene det seneste år er faldet med 0,8 procentpoint til en samlet arealmæssig tomgang på bare 3,4%. Tomgangen er klart lavest i København, Københavns Omegn og Nordsjælland, mens den er højest i Midtjylland og Aalborg. Markedslejen forventes at være stabil til let stigende i det kommende år på nationalt plan, mens afkastkravene forventes at være stabile omkring de nuværende niveauer.

6.3 Forventet afkastkrav og lejeniveau for området

Vores forventninger til afkastkrav og lejeniveau på 3-6 måneders sigt for nyere boligudlejningsejendomme i Odense er følgende:

1. kvartal 2025 - Nyere boligudlejningsejendomme		Primær	Sekundær	Tertiær	Tendens
Odense	Afkastkrav i %	4,75	5,00	5,50	→
	Årlig markedsleje i kr./m²	1.450	1.275	1.100	→

Vores forventninger til afkastkrav og lejeniveau på 3-6 måneders sigt for fuldt udviklede ældre boligudlejningsejendomme i Odense er følgende:

1. kvartal 2025 - Fuldt udviklede ældre boligudlejningsejendomme		Primær	Sekundær	Tertiær	Tendens
Odense	Afkastkrav i %	5,00	5,25	5,75	→
	Årlig markedsleje i kr./m²	900	875	800	→

Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Eftersom gældende regler kræver, at vurderingsmodellen udføres i en DCF-model hvor al moderniseringspotentiale indregnes eksplicit, vil det i beregningen fastsatte afkast skulle baseres på et investorkrav for en fuldt moderniseret ejendom. Vi har dermed inkluderet både forventet afkastkrav for umoderniserede og moderniserede ældre boligudlejningsejendomme

6.4 Solgte reference ejendomme

	Adresse	Postdistrikt	Areal m²	Pris	Pris pr m²	Enheder	Enhedsarealer
A	Toftevej 49	5220 Odense SØ	806 m² (806 m² beboelse)	14.476.000	17.960	36 enheder (36 beboelse)	Bolig: 806 m²

B	Kochsgade 35A	5000 Odense C	1.039 m² (865 m² beboelse og 381 m² erhverv)	16.900.000	13.563	16 enheder (12 beboelse og 4 erhverv)	Bolig: 865 m², Detail: 270 m², Industri: 111 m²
C	Brobyvej 6A, Næsbyhoved-Broby	5270 Odense N	1.176 m² (1.176 m² beboelse)	3.400.000	2.891	12 enheder (12 beboelse)	Bolig: 1.176 m²
E	Anderupvej 40A, Anderup	5270 Odense N	771 m² (752 m² beboelse)	7.000.000	9.308	22 enheder (22 beboelse)	Bolig: 752 m²
F	Astrupvej 27 m.fl.	5000 Odense C	2.634 m² (3.480 m² beboelse og 236 m² erhverv)	37.750.000	10.158	57 enheder (54 beboelse og 3 erhverv)	Bolig: 3.480 m², Industri: 236 m²
G	Godthåbsgade 48	5000 Odense C	825 m² (700 m² beboelse og 179 m² erhverv)	5.950.000	6.769	11 enheder (10 beboelse og 1 erhverv)	Bolig: 700 m², Industri: 179 m²
H	Billesgade 17B	5000 Odense C	555 m² (688 m² beboelse og 75 m² erhverv)	11.200.000	14.678	13 enheder (12 beboelse og 1 erhverv)	Bolig: 688 m², Industri: 75 m²

Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

Til underbygning af vores vurdering, har vi analyseret handler af boligudlejningsejendomme og særligt udvalgt ovenstående reference salg. Ovenstående skema inkluderer både det opnåede afkast for den enkelte transaktion (hvor oplyst) samt den resulterende m² pris. Selvom investorbeslutninger først og fremmest er styret af afkastkrav, giver et investeringsobjekts m² pris ligeledes investorer en fornemmelse af ejendommens værdi. Ved vurdering af ejendomme giver det altid mening at bringe flest mulige prisindikatorer i spil for at sikre, at den mest korrekte værdi bliver estimeret.

Direkte sammenligninger med andre solgte boligudlejningsejendomme betinger, at man kender de solgte ejendommes økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning af bolig og erhverv, omkostningsbestemt lejeberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejereserver mv. Ovenstående referencehandler har gennemgået en analyse af alle tilgængelige, relevante elementer.

Med de nye regler pr. 01-07-2020 er der pålagt ekstra restriktioner i forhold til, hvor hurtigt efter køb, investor har mulighed for at påbegynde modernisering af lejligheder med efterfølgende løft af indtægt for ejendommen. Der er en klar branche forventning til, at handelsværdien for boligudlejningsejendomme fremadrettet vil falde, men grundet en strukturel stor prisvariation på den uhomogene bygningsmasse, vil der naturligvis gå en længere periode før der vil være nok transaktioner post-1. juli til at bevise en eventuel separat pris-trend.

Loven differentierer nu desuden på dette punkt mellem boligudlejningsejendomme generelt og AB foreningers status, idet AB foreningers ejendom er fritaget for den restriktive karensperiode. De mest valide sammenligningshandler vil, fremadrettet, være handlede AB foreningsejendomme men det er reelt kun omkring 1-2% af handlede boligudlejningsejendomme der er opløste AB foreninger og dermed må vurderinger nødvendigvis underbygges af begge typer.

På baggrund af vores markedsviden samt analyse af det materiale vi pt har til rådighed, har vi fastsat et afkast på % for ejendommen som helt færdigmoderniseret.

7 Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

kr. 28.850.000

Der skrives kroner totiottemillionerottehundredeogfemtitusinde 00/100

Om vurderingen skal særligt bemærkes, at den beregnede boligleje ikke indeholder en lejeværdi af individuelle forbedringer.

Værdiansættelsen afspejler desuden ikke en udbudspris af ejendommen i forbindelse med en likvidation af andelsboligforeningen.

Såfremt nærværende vurdering anvendes i forbindelse med salg af andelsboliger, må vurderingen i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ikke være mere end 42 måneder gammel.

På vurderingstidspunktet er der, grundet krigen mellem Rusland og Ukraine, risiko for negative påvirkninger på verdensøkonomien. Dels grundet almen usikkerhed, dels de gensidige sanktioner mellem Rusland og Vesten. Den tidligere høje inflation har været faldende over flere kvartaler men der er stadig fokus på de stigende realkreditrenter, alle faktorer der kan påvirke værdiansættelsen af danske bruger- og investeringsejendomme. Det er dog for tidligt at fastslå de potentielle afledte konsekvenser for den danske ejendomssektor.

Vurderingen er derfor foretaget med den forudsætning, at der fra brugerens side må tillægges skønnet en videre margin, end det normalt vil være tilfældet. Det anbefales, at vurderingen anvendes med den nødvendige forsigtighed, og vi opfordrer til, at man efter omstændighederne oftere får udarbejdet (re)vurderinger for at mindske den aktuelle usikkerhed.

7.1 Ejendommens stærke og svage sider

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med fastsættelse af ejendommens markedsværdi har taget hensyn til følgende forhold:

Ejendommens stærke sider:

- Fælles område med legeplads og opholdsmuligheder
- Rolig beliggenhed
- Boliger med god indretning til forskellige familiesammensætninger

Ejendommens svage sider:

- Boligenhederne er ved at nå en alder, hvor ejendommen løbende vil kræve istandsættelser/- og moderniseringer
- Den foreløbige ejendoms vurdering pr. 01-10-2023 er relativ høj, hvilket er ensbetydende, at grundskylden på ejendommen vil stige de næste mange år medmindre ejendomsbeskatningen bliver ændret.

7.2 Moderniseringsfrekvens

Ejendommen består af 20 boligenheder. Eftersom ejendommen har en tertiær beliggenhed, forventes ejendommens naturlige fraflytningsrate at tillade en 100% lejerudskiftning indenfor en 15-årig periode.

Moderniseringerne er foretaget lineært over den 15-årige periode, hvilket svarer til en moderniseringsfrekvens på 6,67 %.

7.3 Værdi af ledig lejlighed

Det er skønnet, at en ledig gennemsnitslejlighed ikke vil have en merværdi for en investor af denne konkrete ejendom.

8 Generelt

8.1 Særlige forudsætninger

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår (jf. dog særlig forudsætning nr. 2)
- Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor
- 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 eller andelshaver, hvis forbedringen efter sin art er lejebærende 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 lejebærende iht. lejelovgivningen

8.2 Almindelige forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat, at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund
- der ikke verserer sager vedr. lejen, varmeregnskab m.v.
- der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen
- ejendommen ikke er forurenet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurenet/muligt kemikaliedepot
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af ejendommen
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter
- en eventuel efterfølgende byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, udfærdigelse af energimærke og energiplan, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre valuarens værdiansættelse
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje
- eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen
- der ikke skal foretages ekstrafundering i forbindelse med evt. bebyggelse af grunden
- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, jf. udkast til omkostningsbestemt lejebudget, kan lægges til grund
- medmindre andet er nævnt i rapporten, forudsættes det, at der ikke findes hjemfaldspligt på ejendommen

8.3 Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag, udover denne vurderingsforretning.

8.4 Copyright

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden den vurderingsansvarliges skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

8.5 RICS Danmark

Nærværende vurdering er udarbejdet efter RICS Danmarks standardbetingelser for vurderinger som derfor er gældende medmindre andet er angivet i nærværende vurdering.

8.6 ESG

Investorer og långivere har øget deres bevidsthed om de langsigtede fordele og lavere risici forbundet med bæredygtige og ansvarlige ejendomsinvesteringer. Forskning bekræfter en positiv sammenhæng mellem en robust ESG-profil (Environmental, Social, and Governance) og økonomien inden for erhvervsejendomme. Selvom forskningen på dette område stadig er i de indledende stadier, understreger resultaterne de potentielle økonomiske fordele ved at inddrage ESG-faktorer i ejendomsbranchen.

Bygninger, der har en attraktiv ESG-profil, kan opnå en række økonomiske fordele:

- Højere Lejeindtægter: Ejendomme med en bæredygtig og samfundsansvarlig profil tiltrækker lejere, der potentielt er villige til at betale mere for lokaler eller ejendomme med en ESG-profil.
- Lavere tomgang: Den stigende opmærksomhed på bæredygtig og ansvarlig virksomhedsdrift betyder, at ejendomme uden en ESG-profil kan opleve øget tomgang, mens tomgangsrisikoen på den anden side reduceres for ejendomme med en klar ESG-profil.
- Højere markedsværdi: Ejendomme med en ESG-profil anses som stadig mere attraktive for investorerne, hvilket kan øge deres markedsværdi relativt set til øvrige ejendomme.
- Lånevilkår: Finansielle institutioner øger fokus på ESG i ejendomsbranchen, hvilken på sigt kan have betydning for lånevilkår.

8.7 Ansvar

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 10 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

8.8 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

9 Datering og underskrift

Odense den 05-03-2025

Som vurderingsansvarlige:

EDC Erhverv Poul Erik Bech



Lars Duus
Partner, ejendomsmægler, MDE
Telefon: 58 58 78 17
Mobil: 25 39 55 06
E-mail: duus@edc.dk



Jesper Ølgaard Bloch
Partner, Ejendomsmægler MDE, Valuar, MRICS
Telefon: 58 58 74 06
Mobil: 28 83 00 09
E-mail: jbl@edc.dk

10 Omkostningsbestemt lejebudget

Anslået omkostningsbestemt lejebudget

Kapitalafkast	Kr.	Kr.
Ydelse - 20 årigt realkreditlån, 80% af anskaffelsessummen	13.120.400	kr. 1.766.793
.+ 1/3 af hensættelser til fornyelser (satsreguleret)	kr. 27,47	kr. 50.868
		kr. 1.817.661

Udgifter	Kilde	Kr.
Grundskyld	budget 2024	kr. 68.400
Renovation	budget 2024	kr. 49.000
Ejendomsforsikring	budget 2024	kr. 35.000
Fælles el og vandafledning	budget 2024	kr. 6.000
Grundejerforening	budget 2024	kr. 13.560
Vicevært	Normtal 2024	kr. 50.500
Vand- og varmeregnskab	Anslået - 1.000/bolig	kr. 20.000
Rottebekæmpelse	Ejd.bidragsbillet 2024	kr. 495
		kr. 242.955
		kr. 2.060.616
Boligprocent	100,00%	**kr. 2.060.616**

Administration	Enheder	Kr.
Kr. 3.650 + moms / bolig	20	**kr. 91.250**

Vedligeholdelse	Kr./m²	Kr.
§119 & §120 hensættelser til udvendig vedligehold, est, kr.	120	**kr. 222.240**

Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje		**kr. 2.374.106**
Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje	**Kr./m².**	**kr. 1.282**

11 Rentabilitet og værdiansættelse

Indtægter	Beskrivelse	Kr.
Markedsleje	1.832 m² á kr. 1125	kr. 2.061.000
Depositum	0,0%	kr. 0
Totale driftsindtægter		**kr. 2.061.000**

Driftsudgifter	Kilde	Kr.
Grundskyld	budget 2024	kr. 68.400
Renovation	budget 2024	kr. 49.000
Ejendomsforsikring	budget 2024	kr. 35.000
Fælles el og vandafledning	budget 2024	kr. 6.000
Grundejerforening	budget 2024	kr. 13.560
Vicevært	Normtal 2024	kr. 55.000
Vand- og varmeregnskab	Anslået - 1.000/bolig	kr. 20.000
Rottebekæmpelse	Ejd.bidragsbillet 2024	kr. 495
§119 & §120 hensættelser til udvendig vedligehold, est, kr.	kr. 120/m²	kr. 222.240
Administration - bolig, inkl moms	Normtal 2024	kr. 77.000
Totale driftsudgifter		**kr. 546.695**
Til forrentning		**kr. 1.514.305**
Forrentningsfaktor	5,25%	kr. 28.843.905
Samlet salgssum		**kr. 28.843.905**
Afrundet pris	**5,25%**	**kr. 28.850.000**
Pris pr. m².		**kr. 15.748**

12 Følsomhedsanalyse

Ifølge gældende regler skal vurderingen følges af en følsomhedsanalyse som følger:

Følsomhedsanalyse

Afkast ændring	værdi
0,50%	kr. 26.335.739
0,25%	kr. 27.532.818
0,00%	kr. 28.850.000
-0,25%	kr. 30.286.100
-0,50%	kr. 31.880.105

Ovenstående er et eksempel, der alene skal illustrere ejendommens følsomhed overfor eksempelvis en fremtidig ændring i markedet, hvormed det reelle afkastkrav for ejendommen stiger eller falder som ovenfor vist.

13 Fotos




































245-259
261-275

14 Standardbetingelser for vurdering

Vurderingen udføres i overensstemmelse med vejledningen **Vurdering af erhvervsejendom** udgivet af **RICS Danmark.**

Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den/de vurderingsansvarlige uafhængige af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, som opdragsgiveren på forhånd har fået tilladelse til at måtte videregive den til.

Den/de vurderingsansvarlige har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag - indføjes i noget offentligt tilgængeligt dokument uden den/de vurderingsansvarlige forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den/de vurderingsansvarlige har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte, herunder:

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom,

- at der på ejendommen ikke er hæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst,

- at den enkelte bygning er opført, indrettet og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser m.v.,

- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige forhold eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse,

- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc m.v.,

- at der ikke er udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse, samt

- at der ikke er udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelsen, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet, fås kendskab til forhold, som tyder på, at der er sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller, at ejendommen nu helt eller delvist anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt, samt

- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning.

Besigtigelse

Besigtigelsen er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer er ikke en garanti for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

Indhentning af information

Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

Vurdering

Vurderingen er baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på hhv. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed, samt

- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation. Fx ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen, medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvar i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgsomkostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikringssag skal udarbejdes et overslag over retableringsomkostninger, er dette overslag uforpligtende for den/de vurderingsansvarlige, og hvis der efter aftale med rekvirenten engageres sagkyndig bistand hertil, er det den sagkyndige, der har ansvar herfor.

Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse af ejendommen.

Fravigelser

Fravigelser fra disse standardbetingelser må kun ske, når det er aftalt skriftligt mellem opdragsgiver og en af RICS Danmark bemyndiget.

Offentliggørelse

Vurderingen må ikke uden den/de vurderingsansvarliges godkendelse offentliggøres under nogen form, hverken helt eller delvist.

Generel ansvarsfraskrivelse

Ejendomsmæglerfirmaets ansvar er dækket under fællespolice tegnet gennem Dansk Ejendomsmæglerforening og erstatningen kan maksimalt andrage kr. 10.000.000.