

VALUARVURDERING

A/B GLASVEJ - FREDERIKSBORGVEJ

Glasvej 20 – 28 / Frederiksborgvej 37 – 41
2400 København NV

VÆRDIANSÆTTELSE EJENDOM
KR. 103.350.000

VÆRDIANSÆTTELSE PR. M²
KR. 19.405

DCF-AFKAST
3,55 %

Hovedansvarlig for valuarvurderingen

danbolig Erhverv København
Ejendomsmæglere & Diplomvaluere MDE

Dag Hammarskjölds Allé 13, 2. sal.
2100 København Ø
CVR 40710329
www.danboligerhverv.dk

danbolig
ERHVERV

Besigtiget i samarbejde med

danbolig Dyssegård-Vangede

Ref: 352

Brogårdsvej 137
2820 Gentofte
Tlf. 39 40 80 90
CVR 31176107
www.danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

01. Indholdsfortegnelse

01.	Indholdsfortegnelse.....	2
02.	Vurderingsformål.....	3
03.	Vurderingstema og vurderingsdato.....	3
04.	Rekvirent & administrator.....	3
05.	Essentielle nøgletal og primær konklusion.....	4
06.	Referenceejendomme.....	4
07.	Forudsætninger.....	5
08.	danbolig Erhverv København – forudsætninger.....	5
09.	Valuarens grundlag.....	6
10.	Tingbog.....	6
11.	Ejendomsspecifikationer.....	7
a)	Adresse.....	7
b)	Stamdata.....	7
c)	Vejforhold.....	7
d)	Forurening.....	7
e)	Forsikringsforhold.....	8
f)	Energimærkning.....	8
g)	Kommune, amt & zonestatus.....	8
h)	Grundejernes Investeringsfond.....	8
i)	Lokalplanforhold.....	9
j)	Kontaktforhold.....	9
k)	Bevaringsværdig / Fredningsstatus.....	9
l)	Afvielser.....	9
12.	Besigtigelse.....	9
13.	Billeddokumentation.....	10
14.	Beskrivelse.....	11
15.	Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger.....	11
16.	Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag).....	11
17.	Vedligeholdelsesplan – kommende projekter.....	12
18.	Ejendommens potentiale.....	12
19.	Værdien af en ledig lejlighed.....	13
20.	Omkostningsbestemt huslejemodul / Potentiel lejeindtægt.....	13
21.	Omkostningsbestemt huslejemodul - Beregning.....	15
22.	Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse.....	16
23.	DCF (<i>Discounted Cash Flow</i>).....	17
24.	DCF Visuelt overblik.....	18
25.	Markedskommentarer.....	19
26.	Datagrundlag – sagens dokumenter.....	20
27.	Habilitetserklæring.....	20
28.	Fremsendelse.....	20
29.	Mæglererklæring.....	21
30.	Hovedansvarlig.....	21
31.	Kontaktperson.....	21
32.	Underskrifter.....	22

02. Vurderingsformål

Valuarvurderingen har til formål at redegøre for værdiansættelsen af andelsforeningens ejendomme. Valuarvurderingen anvendes af andelsforeningen, til at opgøre andelsforeningens formue i forbindelse med andelsforeningens årsregnskab, og herigennem danne grundlag for fastsættelse af andelskronen i andelsforeningen.

I henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom

03. Vurderingstema og vurderingsdato

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. **30.06.2022**.

En valuar vurderingsrapport er gyldig i 18 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL§5, stk. 2 b. Ejendommen skal fastsættes som ejendommens skønnede kontantværdi som en udlejningsejendom, med en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor. Ejendommen forudsættes således handlet i udlejet stand, inklusive udlejning af erhverv, og med én ledig lejlighed til rådighed for køber.

Vurderingstemaet skal i denne sammenhæng tolkes som en værdiansættelse af andelsforeningens ejendom opgjort ved DCF-metode og foretaget under hensyn til "Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018".

Rekvirenten gøres særskilt opmærksom på, at valuarvurderingen er et teoretisk begreb, hvor værdiansættelse sker på baggrund af skøn og vurderinger af såvel ejendommen og denne historik, med udgangspunkt i Andelsboliglovens fortolkning. Der kan derfor være afvigelse fra den fastsatte værdiansættelse, hvis ejendommen skulle sælges til en investor i et fri marked.

04. Rekvisit & administrator

Nærværende valuarvurdering er rekvireret af:

A/B Glasvej - Frederiksborgvej
Glasvej 20 – 28 / Frederiksborgvej 37 – 41
2400 København NV
v/ bestyrelsen

Andelsforeningens administrator:

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37 A
2000 Frederiksberg

05. Essentielle nøgletal og primær konklusion

Værdiansættelse af ejendommen	103.350.000	kr.
Værdiansættelse pr. m ² .	19.405	kr./m ²
Ved (DCF) afkastrente	3,55	%
Svarende til 1. års afkastrente	1,32	%
Værdi af den frie lejlighed (Jf. afsnit 0)	2.500.000	kr.
DCF-Budgetperiode	15	år
Budgetperiode af overgang fra OMK-leje til DLV-leje	14	år
Moderniseringsfrekvens:	7,14%	% *
Anvendt udgift kr/m ² , moderniseringstillæg:	4.550	kr./m ²
Bruttogleje, år 1 (se afsnit 22)	3.648.588	kr.
Driftsomkostninger, år 1 (se afsnit 22)	2.319.167	kr.
Nettogleje, år 1 (se afsnit 22)	1.329.421	kr.
Omk.bestemt leje, år 1 (Se afsnit 21)	647	kr./m ²
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1 (se afsnit 21 og 22)	127	kr./m ²
Det lejedes værdi, år 1 (se afsnit 22 og 23))	0	kr./m ²
Markedsleje, bolig, år 1 (se afsnit 22 og 23)	0	kr./m ²
Markedsleje, erhverv, år 1 (se afsnit 22 og 23)	850	kr./m ²
Lejeindtægt, erhverv (faktisk)	0	Kr.
Øvrige indtægter, år 1 (se afsnit 22 og 23)	163.200	kr.
Bruttogleje boligarealer DCF år 1	647	kr./m ²
Bruttogleje boligarealer DCF år 15	1.352	kr./m ²
Lejefastsættelse af "det lejedes værdi" DCF år 1	1.400	kr./m ²

* lineært over budgetperiode efter optimering af energimærke

06. Referenceejendomme

Adresse	Post nr.	By	Handelsdato	Handelspris	Opf.år	Bolig m ²	Erhverv m ²	Kr./m ²
Ørnevej 73	2400	København NV	02-09-2020	22.500.000	1947	950	0	23.684
Frederikssundsvej 23	2400	København NV	27-04-2021	45.700.000	1938	1.388	367	26.040
Rentemestervej 22	2400	København NV	18-12-2020	20.401.000	1899	643	52	29.354

Referenceejendomme er et udtryk for salgspriser på investeringsejendomme i nærområdet med tilsvarende arealer og anvendelse mellem bolig og erhverv. Referencerne har til formål at give et indtryk af, at værdiansættelsen i nærværende rapport er repræsentativt for markedet. Kvadratmeterpriser kan afvige i referencerne, idet det afgørende for salg af investeringsejendommen primært er baseret på det afkast, som investor kan opnå ved køb af ejendommen. Herudover kan der være uudnyttede potentialer repræsenteret i handlerne, som ikke kan aflæses på salgspriserne. Derfor kan en direkte sammenligning ikke alene baseres på salgspriser og kvadratmeterpriser.

danbolig Erhverv København har kendskab til adskillige handler, hvor handlernes vilkår og potentialer ikke kan offentliggøres, men danner grundlag til fastsættelsen af det korrekte afkast i nærværende rapport.

07. Forudsætninger

Nærværende vurderingsrapport er udarbejdet under følgende forudsætninger:

- At der ikke påhviler ejendommen uoplyste rettigheder og byrder
- At de vurderede arealers anvendelse, er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet, og i øvrigt funktionsdygtige.
- At ejendommen forureningsmæssigt ikke er registreret med vidensniveau 1 eller 2 (se i øvrigt afsnit 11 d), samt at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier, eller udført aktiviteter der har øget risikoen for forurening af grunden.
- At en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – ud over de allerede skønnede.
- At ejendommen er værdiansat ud fra en kontanthandel. Andelsforeningens egen nuværende belåning er således ikke relevant for værdiansættelsen.
- At der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring, uden yderligere forbehold og til normal præmie.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.
- At der ikke er afsagt kendelser eller betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter.
- At der ikke er indgået skriftlige eller mundtlige kontraktforhold, bortset fra nærværende vurdering, der er overdraget til vurderingsmanden af rekvirenten.
- At der ikke er tillagt nogen værdi til ejendommen for eventuelle individuelle forbedringer, som måtte være udført af andelshavere, uagtet dette ville kunne påvirke værdiansættelsen positivt over en investor.

08. danbolig Erhverv København – forudsætninger

danbolig Erhverv København er en del af den landsdækkende kæde med mere en 140 bolig butikker og 7 erhvervscentre. danbolig Erhverv København har eksisteret i mere end 10 år, og har årligt foretaget vurderinger af mellem 200 – 400 andelsforeninger, således er kendskabet til opgaverne og ikke mindst markedet omfattende, som sikrer vores valuarvurdering er af meget høj kvalitet med udgangspunkt i et stort datagrundlag.

danbolig Erhverv København er primært aktive i hele Hovedstaden og Nordsjælland, men har hele landet som forretningsområde. Der bliver kontinuerligt løst opgaver inden for følgende forretningsområder:

- Salg af investeringsejendomme
- Salg af udlejningsejendomme
- Salg af byggeretter / jordstykker
- Salgs af brugerejendomme
- Salg af erhvervsejerlejligheder / erhvervsandele
- Udlejning af butik / detail
- Udlejning af kontorer
- Udlejning af lager/logistik/produktion
- Udlejning af kontorhoteller / shop in shop
- Valuarvurderinger (Diplomvaluarer)

- Markedslejevurderinger
- Syn & skøn
- Due diligence rådgivning

danbolig Erhverv København stiller høje krav til både medarbejdere og samarbejdspartnere, og i danbolig Erhverv København er alle medarbejdere som minimum uddannet ejendomsmæglere og hertil har de fleste enten Valuar eller Diplomvaluaruddannelsen. Vores samarbejdspartnere er derfor sikret, at danbolig Erhverv København lever op til alle krav og forudsætninger, som den nye bekendtgørelse om valuarvurdering opfyldes. Vores vurderingsopgaver kan varetages af fire medarbejdere, som alle lever op til den nævnte bekendtgørelse.

09. Valuarens grundlag

Vores markedskendskab og størstedelen af ejendommene er koncentreret omkring Indre By i København, Frederiksberg Kommune, samtlige af brokvarterene i København, Valby/København SV, Vanløse/Brønshøj, samt Gentofte/Hellerup.

Ud over dette har vi indgået et samarbejde med de øvrige danbolig-erhvervscentre omkring vidensdeling fsva. referenceejendomme, salg af boligudlejningsejendomme og håndtering af valuarvurderinger. Derudover har vi udviklet en samarbejdsmodel for de Danbolig-boligbutikker, der hidtil har udarbejdet valuarvurderinger, men som i dag vil have meget svært ved at leve op til bekendtgørelsen om valuarvurderingers krav, om også at være involveret i kommission og salg af boligudlejningsejendomme. Dette samarbejde betyder at vi kan sende en lokal boligmægler ud for at varetage dele af valuarvurderingen, men at ansvaret for vurderingsforretningen er samlet hos os.

danbolig Erhverv København er naturligvis også erhvervsejendomsmægler, og arbejder med køb, salg, udlejning og rådgivning af alle typer af erhvervsejendomme, herunder også boligudlejningsejendomme. Samlet betyder samarbejdet og vores baggrund som erhvervsejendomsmægler at vi har mulighed for at give tilbud på at udarbejde en valuarvurdering, praktisk taget overalt i Danmark, og stadig overholde bekendtgørelsens krav om lokalt markedskendskab.

Vores team i København består af 5 uddannede ejendomsmæglere, hvoraf tre er valuarer og én er diplomvaluar. Alle har omkring stor erfaring med salg og udlejning af fast ejendom, herunder både bolig -og erhvervsejendomme.

10. Tingbog

Tingbogsoplysninger af 03.06.2022

Matrikelnummer	:	1054, 1055
Landsejerlav	:	Utterslev, København
Tinglyst areal	:	1397 m ² + 1815 m ²
Heraf vej	:	0 m ² + 0 m ²

Ejendommens tinglysninger er gennemgået, og der er ikke fundet byrder eller rettigheder, som efter vurderingsmandens opfattelse væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

11. Ejendomsspecifikationer

a) Adresse

Frederiksborgvej 37 – 41
2400 København NV

Glasvej 20 – 28
2400 København NV

b) Stamdata

Hoveddata Jf.BBR (hele ejendommen)

Ejendom opført år	1933
Antal etager	5
Antal boliger	66
Antal erhverv	5
Bebygget areal	1.095 m ²
Samlet bygningsareal	5.367 m ²
Samlet boligareal	4.888 m ²
Samlet erhvervsareal	438 m ²
Bebyggelsesprocent	167,1 %

Offentlig vurdering

Vurderingsår	2021
Offentlig vurdering	50.000.000 kr.
Heraf grundværdi	13.309.700 kr.

c) Vejforhold

Af ejendomsdatarapporten fremgår det, at ejendommen er beliggende med vejforsyning af karakter offentlig vej.

Ejendomme med vejforsyning af karakter privat fællesvej eller privat vej, har som ofte større forpligtigelse og ansvar over for renhold og vedligeholdelse. Det betyder normalt en større økonomisk post for ejendommen, som normalt ikke er omsætningsgenerende.

d) Forurening

Oplysninger om forurening er konstateret på baggrund af jordforureningsattest fra Region Hovedstaden. Det oplyses, at selv om matriklen har status af "Matriklen er ikke kortlagt", "Udgået efter kortlægning" eller "Udgået før kortlægning", så kan regionen i nogle tilfælde ligge inde med jordforureningsoplysninger, som kan medføre en kortlægning af nærværende matrikel på et senere tidspunkt.

Matriklens status (1054): Udgået før kortlægning.

Matriklens status (1055): Matriklen er ikke kortlagt.

Områdeklassificering: Ejendommen er beliggende i et område, som er klassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er et udtryk for, at forureningen ligger over et mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

e) Forsikringsforhold

Ejendommens forsikringsforhold er som nedenstående:

Forsikringsselskab : Gjensidige Forsikring
Policenummer : 4188182

Forsikringen omfatter følgende:

Brand	☒	Elskade	☐	Rør og kabler	☒	Bestyrelsesansvar	☒
Swamp	☒	Stikledninger	☒	Anden pludselig skade	☒	Retshjælp	☒
Insekt	☒	Glas	☐	Anden bygningsskade	☒	Restværdi	☐
Storm	☐	Sanitet	☐	Husejeransvar	☒	Huslejetab	☒

f) Energimærkning

Ejendommen har gyldigt energimærke udarbejdet den 10.06.2015 med karakteren: D

Ejendommens potentiale jf. energirigtige besparelsesforslag vurderes til karakteren: C

Det forudsættes i værdiansættelsen af ejendommen, at ejendommen kan opretholde energimærke C som minimum, for at kunne benytte BRL §5,2.

Idet valuarvurderingen er baseret på en værdiansættelse, hvor der sker en konvertering fra omkostningsbestemt husleje til det lejedes værdi, er det en forudsætning, at ejendommen kan opnå energimærke C.

Såfremt der er forslåede rentable energibesparelsesforslag i energimærket, er perioden til udførsel af disse arbejder skønnet af vurderingsmanden.

g) Kommune, amt & zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune.

h) Grundejernes Investeringsfond

Der foreligger oplysninger om delvis bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond (GI). Udgifter til hensættelser, samt vedligehold er medregnet med normtal jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18b fsva. Vedligeholdelse. Aktuelle konti hos GI er medtaget i cashflowet.

BRL §18	85	kr/m ² – svarende til	kr.	452.710
BRL §18b	79	kr/m ² – svarende til	kr.	420.754
BRL §18 (saldo)		Opgørelse primo	kr.	00.00
BRL §18b (saldo)		Opgørelse primo	kr.	00.00

i) Lokalplanforhold

Ejendommen er beliggende i et område, hvor følgende kommuneplaner/lokalplaner finder anvendelse:

- Lokalplan: Blytækkervej
- Kommuneplan: Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar.

j) Kontaktforhold

Rekvirenten har ikke oplyst om kontrakts forhold, som har betydning for værdiansættelsen i denne valuarvurdering.

k) Bevaringsværdig / Fredningsstatus

Ejendommen er registreret hos Slots -og Kulturstyrelsen med fredningsstatus som:

Bevaringsværdi: 5

Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

l) Afvigelser

Der er ved besigtigelse ikke konstateret synlige afvigelser mellem myndighedernes registreringer og de fysiske forhold.

12. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 31. maj 2022.

Til stede ved besigtigelsen var Jens Tolstrup som repræsentant for andelsforeningen, samt Joanna Niesiolowska fra danbolig Vangede-Dyssegård, som repræsentant for danbolig Erhverv København.

Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, baggård, kælder og/eller loft, for -og bagtrappe besigtiget, foruden de følgende beboelseslejligheder:

- Glasvej 20, 1. sal
- Frederiksborgvej 37, 4. tv.

danbolig Erhverv København gør særligt opmærksom på, at besigtigelsen af ejendommen ikke har haft karakter, af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

13. Billeddokumentation



14. Beskrivelse

Andelsboligforening er boende i 2 separate etageejendomme på henholdsvis Glasvej og Frederiksborgvej, beliggende i 2400 København NV., Ejendommen er med røde mursten på facade mod gade og gule mursten på facade mod gård samt oprindeligt tegltag, som gennem tiden er renoveret. Ejendommen er i 5 etager (eksl. kælder og loftsetage), og består af i alt 66 boliger i størrelsen 62-124 kvm., alle med eget køkken og bad.

Desuden findes der på ejendommen 5 erhvervslokaler, i form af køreskole, genbrugsbutik, bodega, danbolig og idrætsforening. Alle er andelshavere. Ejendommen opvarmes med fjernvarme (alle oplysninger er jf.BBR)

Foran ejendommene findes fortov samt off. parkeringspladser, bag ejendommen finder man en aflukket fælles gård, med 2 cykelskure, 2 gårdtoiletter, overdækket hyggekrog og grill samt legeplads og rekreative arealer.

Ejendommene har desuden 12 garager, som lejes ud til andelshaverne. Ejendommenes lofter rummer pulterrum til lejlighederne samt 8 tørrerum. De to ejendommers kældre anvendes til pulterrum, rum til cykelparkering, 2 fyrrum, kontor til andelsforeningen, fællesrum/værksted, vicevært kontor, køkken og selskabslokale samt billiardrum. Faldstammerne er delvist skiftet over tid og har rottespær, og der er etableret højt vandslukkere. Der er overskydende pulterrum.

Der er etableret altaner på ejendommen i 2019, som ejes af foreningen.

15. Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger

Ejendommen vurderes generelt at være i god stand, og det visuelle indtryk af ejendommen, er at andelsforeningen har draget omsorg for ejendommen på en ansvarlig måde. Det vurderes at andelsforeningen løbende taget hensyn til potentielle større forbedringer og vedligeholdelse, således dette har sikret en økonomisk ansvarlig drift af ejendommen.

Der henvises generelt til ejendommens energimærke og eventuelle vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport, til at give et mere fyldestgørende indblik i ejendommens stand. I seneste årsrapport udgjorde posten almindelig vedligehold kr. 139.892. I denne vurderingsrapport anvendes normtallene for vedligeholdelse jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18b.

16. Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag)

I beregningsgrundlaget til den omkostningsbestemte husleje er medtaget følgende poster, som fremgår af mere eller mindre væsentlig karakter.

Beskrivelse

Altaner
Faldstammer køkken
Faldstammer badeværelse
Nye branddøre, hoveddøre
Forbedret varmeanlæg
Gavlisolering
Døre og vinduer erhverv
Vinduer

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

17. Vedligeholdelsesplan – kommende projekter

Andelsforeningen har ikke en aktuelt udarbejdet vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport. En vedligeholdelsesplan indeholder en gennemgang af ejendommen, og en plan og oversigt af større og ekstraordinære arbejder. Af vedligeholdelsesplanen/tilstandsrapporten fremgår arbejder, som både kan betragtes som almindeligt vedligehold og ekstra ordinære vedligehold, samt forbedringsprojekter.

Andelsforeningen har oplyst at følgende større renoveringer og forbedringer planlagt:

Årstal	Budget	Beskrivelse
-	-	-

Eventuelle udgifter til projekter/vedligeholdelse er alene medtaget i nærværende rapport og medregnet i ejendommens værdiansættelse og cashflow i DCF, hvis der er tale om ekstraordinære og/eller væsentlige vedligeholdelses og/eller forbedringsposter.

18. Ejendommens potentiale

LOFTSAREALER

Der vurderes at være yderligere muligheder for at kunne optimere ejendommen, ved at udnytte loftsrum til nye tagboliger eller sammenlægning med eksisterende lejligheder.

Såfremt der indrettes loftsrum til nye boligarealer, er det en forudsætning, at der er mulighed for foreningens beboere at have depot/opbevaring andre steder i ejendommen.

BYGGERET

Der vurderes ikke at være mulighed for at optimere ejendommens arealer via uudnyttet byggeretter.

KONVERTERING

Der vurderes ikke at være mulighed for at kunne konvertere erhvervsarealer til beboelse

MARKEDSLEJE

Der vurderes ikke at være et potentiale for at optimere indtjeningen i erhvervslejemål ved regulering til markedsleje.

BRL - BOLIGREGULERINGSLOVENS §§5 STK. 1 & STK. 2.

Der vurderes at være et teoretisk potentiale for investor i henhold til at istandsætte lejligheder i ejendommen, således lejeniveauet kan hæves under hensyn til en lejefastsættelse efter det lejes værdi.

19. Værdien af en ledig lejlighed

I henhold til retspraksis jf. TBB.2001.67.V samt DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningens boligudlejningsejendomme, skal der ud over ejendommens markedsmæssige værdi, medregnes værdien af en ledig lejlighed til investors egen disposition ('den ledige lejlighed').

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 74,06 m², hvorfor der anvendes en lejlighed på 74,00 m². (tættest på gennemsnittet) i opgørelsen af den fri bolig.

Den frie lejlighed medregnes ikke i indtægtsgrundlaget, da den ikke oppebærer en lejeindtægt, til gengæld medregnes den med en konservativt sat (75% af markedsniveau) værdi af en tilsvarende ejerbolig i kvarteret.

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegning ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i inden for de seneste 12 måneder:

Adresse	Areal	Værelser	Handelsdato	Handelspris	kr/m ²
Skaffervej 9, 2 th.	55	2	19.01.2022	2.445.000	44.455
Theklavej 11, 1 tv.	74	3	06.01.2022	3.200.000	43.243
Musvågevej 3, 4 tv.	72	2	27.03.2022	3.395.000	47.153
Tranevej 10, 3 tv.	63	2	05.12.2022	2.750.000	43.651
Kilde: boliga.dk / boligsiden.dk				Gns.kr/kvm:	44.659
				75% af gns.kvm:	33.494

Værdien af en ledig lejlighed beregnes herefter således: 74,00 m² á 33.494 kr./m² svarer til en værdi af den frie lejlighed på kr. 2.500.000 (afrundet).

20. Omkostningsbestemt huslejebudget / Potentiel lejeindtægt

Som det fremgår af lovteksten, skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom. Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt, der lovligt ville kunne opkræves, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Det vil sige, at det er den maksimale lovlige leje.

Ejendommen er beliggende i et reguleret område, og derfor finder reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV anvendelse, hvilket vil sige, at lejen skal enten beregnes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2, hvis betingelserne er opfyldt

Københavns Kommune er en reguleret kommune, hvorfor lejen som udgangspunkt ved lejeaftalens indgåelse kan fastsættes til en beregnet leje, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2. En beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter jf. boligreguleringslovens § 8, afkast, jf. § 9 med tillæg af hensættelse til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b., samt forbedringstillæg. Der fremgår en opgørelse af den omkostningsbestemte leje inkl. forbedringstillæg i afsnit 21.

I værdiansættelsen er imidlertid indeholdt (DCF-modellen) det potentiale, der ligger i at en investor over tid ville kunne konvertere de enkelte lejligheder til at lejeindtægten ville kunne overgå til det lejedes værdi. Potentialet heraf fremgår i afsnit 23 og 24.

21. Omkostningsbestemt huslejemodul - Beregning

Overblik - arealopgørelse			
Antal boliger	66	Antal m ² bolig, OMK leje opg.:	4.888
Antal erhvervsenheder	5	Antal m ² erhverv	438
Antal enheder i alt	71	Antal m ² i alt:	5.326
		Boligprocent:	91,78%
Beregning af omkostningsbestemt huslejemodul			
Poster i den omkostningsbestemte leje		Ydelsesbaseret tillæg	
Skatter og afgifter	Jf. årsrapport/normtal	Afkast/henlægg/renoveringer	Afkast/tillæg
Grundskyld	452.530 kr.	Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	171.500 kr.
Dækningsafgift	0 kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. BRL §9,	79.890 kr.
Kommunalt renhold affortov	0 kr.	§ 18	452.710 kr.
Rottebekæmpelse	1.120 kr.	§ 18b	420.754 kr.
Afgift for vandforbrug	0 kr.	Afkast/henlægg/renoveringer i alt	1.124.854 kr.
Renovation	181.872 kr.	Installationstillæg	Ydelsestillæg
Øvrigt	0 kr.	Fjernvarme	131.233 kr.
I alt	635.522 kr.	Køleskabe	23.760 kr.
Forsikring og abonnementer		Komfur	31.680 kr.
Forsikring	125.668 kr.	Porttlf. med mikrofon	8.520 kr.
Serviceabonnement, elevator	0 kr.	Antenneanlæg	4.422 kr.
Øvrigt	0 kr.	Elevator	0 kr.
Forsikringer /abo. i alt	125.668 kr.	Installationstillæg i alt	199.615 kr.
Renholdelse mv.		Forbedringer	Ydelsestillæg
Vicevært	405.895 kr.	Postkasser	6.142 kr.
Rengøringservice	0 kr.	Altaner	396.973 kr.
Vinduespudsning	0 kr.	Tag renvoering/udskiftning	0 kr.
Graffitirens	1.860 kr.	Tagterasse	0 kr.
Glatførebekæmpelse	0 kr.	Faldstammer køkken	26.325 kr.
Trappevask	0 kr.	Faldstammer badeværelse	4.388 kr.
Snerydning	0 kr.	Nye brand-døre, hoveddøre	12.408 kr.
Øvrigt renhold	12.899 kr.	Nye brand-døre, lejl.	0 kr.
Renholdelse mv. i alt	420.654 kr.	Forbedret varmeanlæg	15.912 kr.
Øvrige udgifter		Vand/fugtbeskyttelse	0 kr.
El	33.970 kr.	Dræn mv.	0 kr.
Gårdlaug	0 kr.	Rottespær mv.	0 kr.
Vand/varmeregnskab	20.334 kr.	Isolering gavl	32.340 kr.
Administration	209.555 kr.	Døre og vinduer erhverv	30.126 kr.
Fælles vand/varmeforbrug	0 kr.	Vinduer 2005-2015	92.170 kr.
Diverse	0 kr.	Vinduer 2016	27.105 kr.
Øvrige udgifter		Vinduer bolig	30.126 kr.
Udgifter i alt	263.859 kr.	Forbedringstillæg i alt	674.013 kr.
Total omkostningsbestemt husleje			
Skatter og Afgifter	635.522 kr.	Alle udgifter samlet	3.444.185 kr.
Forsikringer /abonnementer	125.668 kr.	Boligprocent	91,78 %
Renholdelse mv.	420.654 kr.	Indtægtsgrundlag, omk. leje	3.160.942 kr.
Øvrige udgifter	263.859 kr.		
Afkast/henlæggelser	1.124.854 kr.	Omk. leje ekskl. forbedringer kr. pr. kvm	520,12 kr.
Installationer	199.615 kr.	Heraf forbedringstillæg kr. pr. kvm	126,55 kr.
Forbedringstillæg	674.013 kr.	Omk. leje i alt pr. kvm.	646,67 kr.
Alle udgifter samlet	3.444.185 kr.		

22. Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse

INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (eksklusiv ledig lejlighed)	4.814 m ²	647 kr./m ²	3.113.088 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	0 m ²	0 kr./m ²	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	0 m ²	0 kr./m ²	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	438 m ²	850 kr./m ²	372.300 kr.
Øvrige indtægter (garager, p-pladser, antenne mv.)			163.200 kr.
Lejeindtægt i alt/bruttoleje			3.648.588 kr.
Driftsudgifter i alt - baseret på årsrapport og/eller normal			
Skatter og afgifter:			635.522 kr.
Forsikringer:			125.668 kr.
Renholdelse mv.:			420.654 kr.
Administration:			209.555 kr.
Øvrige udgifter:			54.304 kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			873.464 kr.
Driftsudgifter total			2.319.167 kr.
Til forrentning/nettoleje			
Eksklusiv andelshaveres særlige forbedringer			1.329.421 kr.
Værdiansættelse	1. års afkast	DCF afkast	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,32%	3,55%	100.841.903 kr.
Tillagt værdi af ledig lejlighed:			
(afrundet)	74 m ²	33.494 kr./m ²	2.500.000 kr.
Total værdiansættelse			
(afrundet)			103.350.000 kr.
Svarende til kr./m ²			
			19.405 kr./m ² .

FØLSOMHEDSANALYSE						
1.års beregningsmetode - Ændret afkast			1.års beregningsmetode - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²
1,02%	133.050.168	24.981	+7,50%	3.922.232	124.098.906	23.301
1,12%	121.376.410	22.789	+5,00%	3.831.017	117.179.905	22.001
1,22%	111.619.019	20.957	+2,50%	3.739.802	110.260.904	20.702
1,32%	103.350.000	19.405	0,00%	3.648.588	103.350.000	19.405
1,42%	96.231.957	18.068	-2,50%	3.557.373	96.422.901	18.104
1,52%	90.058.564	16.909	-5,00%	3.466.158	89.503.900	16.805
1,72%	79.867.392	14.996	-7,50%	3.374.944	82.584.899	15.506
15 årig DCF - Ændret afkast			15 årig DCF - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²
3,05%	125.065.697	23.482	+7,50%	3.922.232	117.034.424	21.974
3,30%	117.150.646	21.996	+5,00%	3.831.017	112.470.250	21.117
3,45%	107.160.223	20.120	+2,50%	3.739.802	107.906.076	20.260
3,55%	103.350.000	19.405	0,00%	3.648.588	103.350.000	19.405
3,65%	99.743.231	18.728	-2,50%	3.557.373	98.777.729	18.546
3,80%	94.718.828	17.784	-5,00%	3.466.158	94.213.555	17.689
4,05%	87.217.028	16.376	-7,50%	3.374.944	89.649.382	16.832

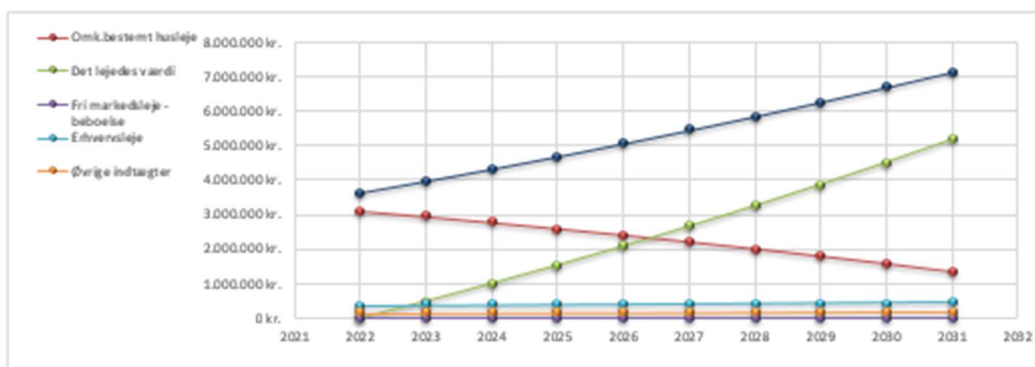
23.

DCF (Discounted Cash Flow)

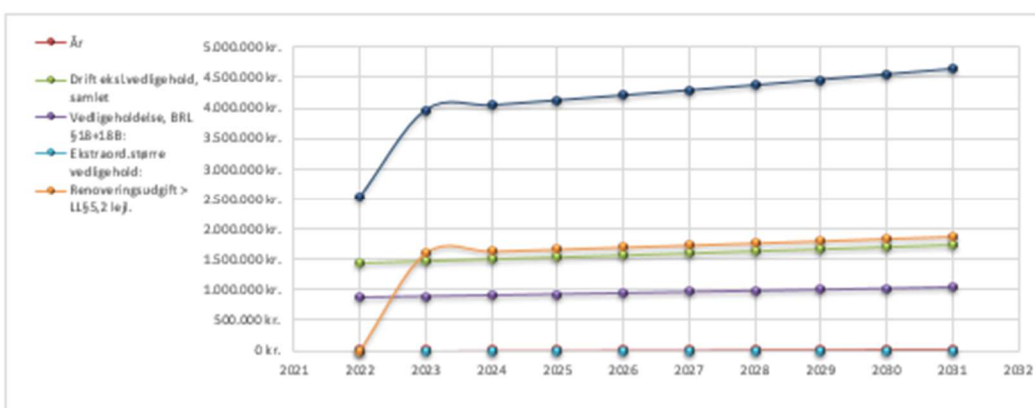
BRUTTOLEJE		Ar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Terminålf
Lejendragt, OMK, Leje		3.113.088	2.948.539	2.776.163	2.595.712	2.406.593	2.203.565	2.033.338	1.787.580	1.563.205	1.328.724	1.084.239	829.443	564.021	287.651	0	0	0
Lejendragt, det lejedes værdi		0	491.028	1.001.697	1.532.597	2.084.331	2.657.522	3.232.808	3.870.841	4.512.935	5.177.888	5.868.239	6.584.164	7.326.379	8.095.649	8.892.759	9.070.614	0
Lejendragt, Markedslejlighed		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejendragt, Ejendomslejen (lejer)		372.300	379.746	387.341	395.088	402.589	411.049	419.270	427.656	436.209	444.933	453.832	462.508	471.165	481.610	491.242	501.067	0
Lejendragt, Øvrige indtægter		169.200	166.484	169.793	173.189	176.633	180.186	183.790	187.466	191.215	195.039	198.940	202.919	206.977	211.117	215.339	219.646	0
Regulerings til markedslejen (lejer)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre erhvervsindtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrigt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		3.648.588	3.985.777	4.334.994	4.696.586	5.070.907	5.458.322	5.859.206	6.273.942	6.702.923	7.146.554	7.605.250	8.079.434	8.569.544	9.076.026	9.599.340	9.791.327	0
Driftsudgifter		Ar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Terminålf
Satser og afgifter:		635.522	648.232	661.197	674.421	687.909	701.668	715.701	730.015	744.615	759.508	774.698	790.192	805.996	822.115	838.558	855.329	0
Forsikringer		125.668	128.181	130.745	133.360	136.027	138.748	141.523	144.353	147.240	150.185	153.189	156.252	159.377	162.565	165.816	169.133	0
Rehabilitering m.v.		420.654	429.067	437.648	446.401	455.329	464.436	473.725	483.199	492.863	502.720	512.775	523.030	533.491	544.161	555.044	566.145	0
Øvrige udgifter:		54.304	55.950	56.498	57.628	58.780	59.956	61.155	62.378	63.626	64.898	66.196	67.520	68.871	70.248	71.653	73.086	0
Administration:		205.555	213.746	218.021	222.381	226.829	231.366	235.993	240.713	245.527	250.438	255.446	260.555	265.766	271.082	276.503	282.033	0
Omkostninger til energiforbrug og drift		198.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse, BRL \$18+188:		879.464	890.933	908.752	926.927	945.466	964.375	983.662	1.003.396	1.023.402	1.043.870	1.064.748	1.086.043	1.107.764	1.129.919	1.152.517	1.175.568	0
Ekstraord. reservede vedligehold:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgifter > 115,2 %/år		0	1.595.841	1.627.758	1.660.313	1.693.519	1.727.350	1.761.937	1.797.176	1.833.120	1.869.782	1.907.178	1.945.321	1.984.228	2.023.912	2.064.390	2.104.763	0
Udgifters ialt		2.517.367	3.961.391	4.040.619	4.121.432	4.203.860	4.287.937	4.373.696	4.461.170	4.550.393	4.641.401	4.734.229	4.828.914	4.925.492	5.024.002	5.124.482	5.124.482	0
Pengestrømsopgørelse		Ar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Terminålf
Indtægter i alt		3.648.588	3.985.777	4.334.994	4.696.586	5.070.907	5.458.322	5.859.206	6.273.942	6.702.923	7.146.554	7.605.250	8.079.434	8.569.544	9.076.026	9.599.340	9.791.327	0
Udgifters i alt		-2.517.367	-3.961.391	-4.040.619	-4.121.432	-4.203.860	-4.287.937	-4.373.696	-4.461.170	-4.550.393	-4.641.401	-4.734.229	-4.828.914	-4.925.492	-5.024.002	-5.124.482	-5.124.482	0
Driftsresultat / cash flow		1.131.221	24.385	294.375	575.154	867.047	1.170.385	1.485.510	1.812.772	2.152.530	2.505.153	2.871.020	3.250.520	3.644.052	4.052.024	4.474.858	4.674.858	0
Cash flow akkumuleret		1.131.221	1.155.606	1.449.981	2.025.135	2.892.181	4.062.566	5.548.076	7.360.848	9.513.378	12.018.521	14.889.551	18.140.071	21.784.123	25.895.147	30.311.005	35.022.863	0
Grø cash flow/perioden		3.031.100	3.031.100	3.031.100	3.031.100	3.031.100	3.031.100	3.031.100	3.031.100	3.031.100	3.031.100	3.031.100	3.031.100	3.031.100	3.031.100	3.031.100	3.031.100	0
DCF-model		Ar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Terminålf
Netto Pengestrøm		1.131.221	24.385	294.375	575.154	867.047	1.170.385	1.485.510	1.812.772	2.152.530	2.505.153	2.871.020	3.250.520	3.644.052	4.052.024	4.474.858	4.674.858	0
Nutidværdi af Pengestrøm, akkumuleret		1.071.739	21.888	250.337	463.395	661.837	846.407	1.017.813	1.176.731	1.323.808	1.459.661	1.584.877	1.700.020	1.805.624	1.902.202	1.990.241	1.990.241	0
Nutidværdi af termindtægter		17.276.582																0
Nutidværdi af DCF (ekskl. ledig m.v.)		100.841.903																187.888.262
Værdi af den frie bolig		2.500.000																0
Værdi af DCF inkl. ledig lejlighed:		103.341.903																0
Forrentningskrav		3.55%																0
Overgang fra OMK-afkast til DLY-bæger (Udskiftning pr. år)		2.00%																0
Omkostning til modernisering:		2.00%																0
Driftskonto samt \$18+188 saido		Ar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Terminålf
BrL \$18+188 saido primo året		0	681.734	1.377.223	2.086.551	2.810.086	3.448.081	4.030.836	4.568.646	5.061.813	5.521.930	5.950.642	6.356.551	6.744.276	7.114.276	7.465.449	7.800.927	0
Driftkonto saido primo året		0	681.734	1.377.223	2.086.551	2.810.086	3.448.081	4.030.836	4.568.646	5.061.813	5.521.930	5.950.642	6.356.551	6.744.276	7.114.276	7.465.449	7.800.927	0
Lejendragt saido		0	681.734	1.377.223	2.086.551	2.810.086	3.448.081	4.030.836	4.568.646	5.061.813	5.521.930	5.950.642	6.356.551	6.744.276	7.114.276	7.465.449	7.800.927	0
Lejendragt indbetaling		873.464	890.933	908.752	926.927	945.466	964.375	983.662	1.003.396	1.023.402	1.043.870	1.064.748	1.086.043	1.107.764	1.129.919	1.152.517	1.175.568	0
Andre lejende vedligehold		-399.450	-195.504	-199.414	-203.402	-207.402	-211.620	-215.852	-220.169	-224.573	-229.064	-233.645	-238.318	-243.085	-247.946	-252.905	-257.966	0
Ekstraord. udgift		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ekstraord. betaling til drift/værl.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftkonto saido ultimo året		681.734	1.377.223	2.086.551	2.810.086	3.448.081	4.030.836	4.568.646	5.061.813	5.521.930	5.950.642	6.356.551	6.744.276	7.114.276	7.465.449	7.800.927	8.146.854	0
BrL \$18+188 saido ultimo året		681.734	1.377.223	2.086.551	2.810.086	3.448.081	4.030.836	4.568.646	5.061.813	5.521.930	5.950.642	6.356.551	6.744.276	7.114.276	7.465.449	7.800.927	8.146.854	0

24. DCF Visuelt overblik

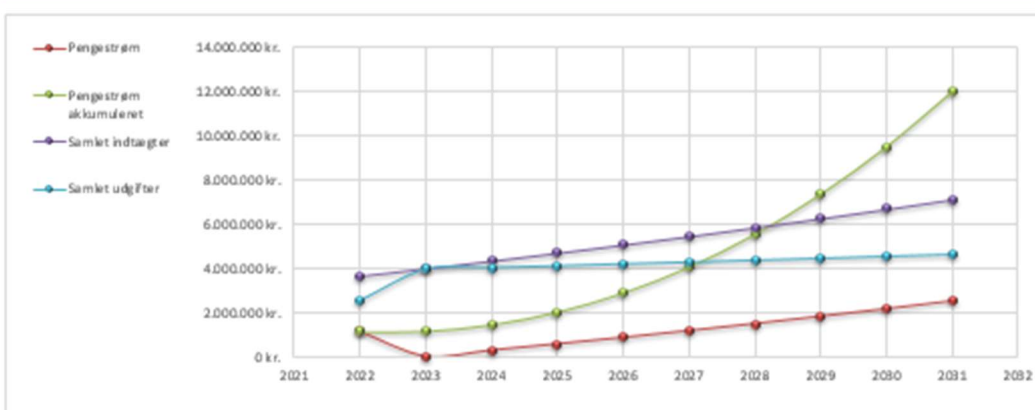
Visualisering af ejendommens indtægter



Visualisering af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter):



Visualisering af ejendommens indtægter og udgifter:



25. Markedskommentarer

Efter mere end 2 år med kendskab til COVID-19, ser det nu ud til, at pandemien mere eller mindre har sluppet taget i vores samfund. På trods af Covid-19, har det seneste år har været præget af en stor investeringslyst. En lyst samt aktivitet som efter vores opfattelse ser ud til at fortsætte i 2022, dog i en lidt mindre skala.

Primært grundet pandemien var der en kortvarig opbremsning på investeringsmarkedet i 2020 og 2021, hvor også ændringerne i Boligreguleringsloven fra 2020 samt forholdet omkring lagerbeskatning af investeringsejendomme var medvirkende til denne lidt forsigtige aktivitet på investeringsmarkedet. Men efterfølgende har markedet set en form for ketchup-effekt, hvor opbremsningen blev erstattet med en intensiveret kamp om de bedste lokaler samt et massivt placeringsbehov i markedet. I og med flere udenlandske investorer har fået øjnene op for Danmark som et stabilt investeringsmiljø, har aktiviteten i 2021 været høj og præget af en øget konkurrence om ejendomsinvesteringer. Især frem til 2022 har Danmark været et meget sikkert land at investere i grundet de danske finansieringsmuligheder i realkreditinstitutter, hvor også den danske fastkurs politik har været en garant for investeringens sikkerhed. Ligeledes for de danske investorer har der været et stort incitament for at investere, da renteniveau frem til 2022 har medført fordelagtige finansieringsvilkår, hvilket har gjort det attraktivt for danske investorer med stor likviditet at placere likviditeten i ejendomme.

I starten af 2022 er alle betingelser fortsat opfyldt for, at man kan foretage gunstige ejendomsinvesteringer. Der har været en rekordhøj beskæftigelse, lav ledighed samt forventninger om høj økonomisk vækst. Dog er det ikke vores opfattelse, at de kommende år bliver bedre end 2021. I alle større byer bygges der i stor stil inden for både boliger, kontor samt logistik, og udbuddet af lejemål vil derfor stige fra 2013, hvilket alt andet lige vil lægge en dæmper på lejestigningerne.

Vi oplever markedet har nogle potentielle udfordringer, som omhandler stigende forbrugspriser, stigning i inflationen og ikke mindst renteniveauet. Det er for tidligt, at kunne konkludere på de konkrete betydninger, men vores formodning er, at påvirkningen af boligudlejningsejendomme i Hovedstaden, ikke vil have afgørende betydning på antallet af transaktioner.

Et af de markeder, som bidrog til den store aktivitet i 2021 var kontorsegmentet, og dette gjaldt både markedet for leje og investering, som var drevet af stor økonomisk fremgang. Derudover sås en rekordlav tomgang i sammenspil med en knaphed på moderne og nye lokaler. Dette resulterede i en stigning i lejepriser i det meste af landet, samt et mindre og roligt fald i forhold til afkastkravene. Aktiviteten forventes generelt fortsat at være høj i 2022, hvor tomgangsrater på 7-8% i København og Århus indikerer, at markedet har et udbud som matcher efterspørgslen. Dette afviger dog fra aktuelle observationer på markedet, hvor høj konkurrence, faldende liggetider og stigende lejeniveauer umiddelbart antyder et marked, hvor udbuddet halter efter efterspørgslen. Tages der et nærmere kig på dette forhold ses det dog, at nuværende tomme og udbudte lejemål i København, repræsenterer et mere komplekst billede af virkeligheden. Ud fra det aktuelle udbud af kontorlokaler fremgår det, at størstedelen findes i ejendomme opført før årtusindeskiftet. Blandt ejendomme opført efter år 2000 er det især København S, der står for en stor del af udbuddet, hvor få store ejendomme trækker niveauet op.

Et andet marked, som investorer i 2021 fandt yderst attraktivt var boligmarkedet, som under pandemien viste sig at være yderst robust. Boligejendomme udgjorde i 2021 56% af investeringsvolumen, og branchen så rekordlave afkastkrav der for første gang kom under 3,00% for ejendomme med fri markedsleje. Stigende byggeomkostninger kan dog for fremtiden lægge en dæmper på nybyggeriet, og efter lovindgrebet i 2020 ses det, at investorer nu igen er på udkig efter omkostningsbestemt boligejendomme.

Udover boligmarkedet har industri- og logistikmarkedet ligeledes være eftertragtet, og transaktionsvolumen heraf var i 2021 mere end fordoblet sammenholdt med 2020.

I København og Frederiksberg og den nærmeste omegn er det nuværende afkasts niveau fortsat lavt trods ovenstående tendenser, og dette er et udtryk for, at investeringslysten har været og fortsat er meget stor. Der er i tråd med de forrige år stadig stor diversitet i de afkasts procenter, som investeringsejendomme, med primært boliger, bliver handlet til, hvilket er et udtryk for potentialet i disse ejendomme, hvor der fra forskellige investorer er forskellige strategier for, hvor vidt man ønsker at handle færdig udviklede ejendomme, eller om man ønsker at arbejde med potentialet. Og som følge af den hårde konkurrence om investeringsmuligheder i de større byer ses der ligeledes en tendens for, at flere både danske samt etablerede udenlandske investorer i større omfang investerer i københavnske omegnskommuner eller i mindre fynske og jyske byer, hvor indbyggertallet stiger.

Det afgørende og det mest sikre statiske parameter er til stadighed beliggenheden, hvor en sikring af kapitalafkastet alt andet lige i nogen grad er afhængigt af beliggenheden. Der er naturligvis også en stor forskel på afkastet og interessen for en investeringsejendom, om det er en ejendom til 20 eller 100 millioner. Jo større investering der er tale om, jo mindre volatilt er markedet. I forhold til placeringen er det især City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der er interessant. På disse områder handles færdigudviklede ejendomme med ren beboelse ned til 3,0-4,0%, og for ejendomme tilstødende disse bydele, med en afkastrente for en fuldt udviklet ejendom, i niveauet 4,0-5,0%. Afkastet vil dog ofte kunne afvige, hvis der forefindes uudnyttet potentialer i ejendomme som handles.

26. Datagrundlag – sagens dokumenter

- Årsrapport 2020/21
- Budget 2021/22
- Referat af ord. Generalforsamling 21.09.2021
- Ejendomsskattebillet 2022
- Energimærke af 10.06.2015
- BBR-meddelelse
- Forsikringspolice Gjensidige Forsikring
- Boligsalgsdata fra boliga.dk/boligsiden.dk
- Vedligeholdelsesplan/Tilstandsrapport
- Tingbog af 03.06.2022
- Ejendomsdatarapport af 03.06.2022
- Foreningsattest af 03.06.2022
- Fredningsstatus af 03.06.2022
- Offentlig vurdering af 2021
- 15. alm vurdering
- GI oplysningsskema
- Oplysninger om vejforhold
- Referenceejendomme (E-nettet)

27. Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er foretaget efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning og under hensyntagen til kendskab til vurdering/prisfastsættelse af lignende ejendomme i området.

Vurderingsmanden erklærer samtidig ikke at have personlig interesse i ejendommen, bortset fra nærværende vurdering, der er givet i opdrag til vurderingsmanden af rekvirenten.

28. Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i ét eksemplar til rekvirenten, samt kopi til forenings administrator.

29. Mæglererklæring

Nedenstående hovedansvarlig valuar eller diplomvaluar bekræfter hermed, at leve op til kravene jf. Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018, og at valuarvurderingen er udført i overensstemmelse med kravene i bekendtgørelsen, således valuarvurderingen lovligt kan anvendes til fastsættelse af foreningens andelskrone, og herunder danne grundlag for den lovlige maksimalpris.

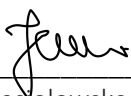
30. Hovedansvarlig

Den hovedansvarlige for denne vurdering er danbolig Erhverv København og de tiltrådte Diplomvaluarer eller Valuarer, som ligeledes er underskriver af nærværende vurdering jf. afsnit 30. Uagtet der måtte være foretaget besigtigelse af anden part i samarbejde under hensyn til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018.

31. Kontaktperson

Andelsforeningens kontaktperson vedr. nærværende valuarvurdering fremgår nedenfor. I forbindelse med genvurdering og besigtigelse kan henvendelse rettes hertil.

Dato: 30/06/2022



Joanna Niesiolowska
Ejendomsmægler & Valuar, MDE.
Mobil : 22 38 40 68
joanna.n@danbolig.dk

danbolig Dyssegård-Vangede

Brogårdsvej 137
2820 Gentofte
Tlf. 39 40 80 90
CVR 31176107
www.danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

32. Underskrifter

Hovedansvarlig for valuarvurderingen jf. Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018.

Dato: 30/06/2022



Kenneth Engberg
Partner
Ejendomsmægler & Diplomvaluar, MDE.

danbolig Erhverv København
Ejendomsmæglere & Diplomvaluarer MDE

Dag Hammarskjölds Allé 13, 2. sal.
2100 København Ø
CVR 40710329
www.danboligerhverv.dk

danbolig
ERHVERV