

Dato: 21-02-2022

SCHEEL & CO

EJENDOMSRÅDGIVNING

Lyngbyvej 14, 2
DK-2100 København Ø
Tlf. 53 50 30 77

Cvr.nr.: 27692753
Mail: ms@scheelco.dk

Vurderingsrapport

Andelsboligforeningen Damgården
Valby Langgade 226-254, Højdedraget 2-12, Ålholmvej 13-15,
Bramslykkevej 35-65 og Vestervang 5
2500 Valby

Sag: 10236



Indhold

1. Indledning.....	1
1.1 Sagsansvarlige.....	1
1.2 Ejerforhold.....	1
1.3 Rekvirent	1
1.4 Administrator	1
1.5 Formål / besigtigelse.....	1
2. Resume af vurderingen.....	2
3. Vurderingstema og vurderingsprincip.....	4
4. Forudsætninger.....	5
4.1 Almindelige forudsætninger	5
4.2 Særlige forudsætninger	5
4.3 Økonomiske forudsætninger	6
4.4 Handelsreferencer.....	6
4.5 Lejereferencer	7
5. Beliggenhed.....	9
5.1 Matr. nr.....	9
5.2 Ejendomsnr.....	9
5.3 Postadresse.....	9
5.4 Kommune	10
5.5 Region.....	10
6. Den offentlige vurdering.....	10
7. Anvendelse	10
7.1 Nuværende anvendelse	10
7.2 Ejendommens udnyttelsesmuligheder og ekstraordinære forhold	10
8. Arealforhold.....	10
8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold.....	11
9. Generel beskrivelse.....	11
9.1 Opførselsår.....	11
9.2 Generel beskrivelse.....	11
10. Offentlige forhold og planer	12

10.1 Zonestatus	12
10.2 Offentlig forhold	12
10.3 Offentlige planer	12
10.4 Brandmæssige forhold.....	12
10.5 Energimærke og energiplan	12
10.6 Bevaringsværdi.....	13
11. Markedsforhold.....	14
11.1 Dansk økonomi og det københavnske boligmarked.....	14
11.2 Hovedtrækkene i dansk økonomi.....	14
11.3 Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme	16
12. Servitutter/Deklarationer	26
13. Øvrige oplysninger.....	26
13.1 Momsreguleringsforpligtelse	26
13.2 Grundejernes Investeringsfond	26
14. Kontantvurdering.....	26
15. Dokumentation.....	26
16. Ansvarsbegrænsning & Underskrift	28
17. Beregninger	29
17.1 Væsentlige overvejelser og afvigelser i beregningerne	31
18. Billeder	34

1. Indledning

1.1 Sagsansvarlige

Mikkel Scheel, Ejendomsmægler & Diplomvaluar og
Henrik Larsen, cand.merc.jur.

1.2 Ejerforhold

AB Damgården, Valby Langgade 226 m.fl. , 2500 Valby.

1.3 Rekvirent

AB Damgården, Valby Langgade 226 m.fl. , 2500 Valby.

1.4 Administrator

QVORTRUP administration
P. Knudsens Gade 1
Lyngbyvej 28, 2. tv.
Administrator: Kim Søgård Adamczesky

1.5 Formål / besigtigelse

På Deres foranledning skal vi ved nærværende meddele Dem vor vurdering af ovennævnte ejendoms markedsværdi pr. 31.12.2021.

Ejendommen er besigtiget den 1. februar 2022, hvor et medlem af bestyrelsen viste rundt.

2. Resume af vurderingen

Adresse:	Valby Langgade 226-254 m.fl.
By:	2500 Valby
Matrikelnummer:	2413, VIGERSLEV, København
Vurderingsdag:	31.12.2021
Besigtigelsesdag:	01.02.2022
Grundareal:	15.544 kvm.
Samlet bebygget areal:	5.055 kvm.
Boligareal:	14.840 kvm.
Erhvervsareal:	666 kvm.
Andet areal:	1.655 kvm. (vej)
Kontantvurdering:	353.700.000 kr.
Gennemsnitlig kvadratmeterpris:	22.811 kr.
Stabiliseret afkastprocent:	3,50%
Boliglejniveau OMK:	674 kr. pr. kvm.
Boliglejniveau renoveret:	1.525 kr. pr. kvm.
Samlet erhvervslejniveau:	750 kr. pr. kvm.
Budgetperiode/moderniseringsfrekvens:	15 år / 6,67%
Moderniseringsomkostninger pr. kvm.:	4.618 kr.
Vedligeholdelsesomkostninger pr. kvm.:	159 kr.

2.1 Overordnede kommentarer til rapporten

Ejendommen A/B Damgården er en arkitektonisk stilren boligejendom, for en stor del af ejendommen roligt beliggende, selvom området er forholdvis befærdet. Der er tale om en stor ejendom i 3 etager, eksklusiv kælder og tag, som udgør en samlet karré med 5 sider. Ejendommen ligger i nordøstlige ende af Valby, tæt på Damhussøen.

Der er godt 500 meter til S-togs station, gode indkøbsmuligheder og adgang til fritid og grønne områder. Overordnet set en god beliggenhed, i en bydel der de seneste årtier er blevet mere efterspurgt.

Ejendomsmarkedet har rejst sig oven på usikkerheden fra den første tid af coronakrisen, og 2021 endte med at blive et rekordår, målt på transaktionsvolumen på ejendomsmarkedet.

Udlejningsmarkedet er bl.a. trukket op af stigende priser på ejerlejligheder under pandemien. Denne tendens har været så stærk, at den har overdøvet den negative effekt af "Blackstone-indgrebet" fra 2020, som ellers alt andet lige betød en lavere værdiansættelse af ældre ejendomme.

Dansk økonomi er lige nu stærk som sjældent før. Ejerboligmarkedet er dog ved at falde til ro, så det næppe vil give meget mere medvind til boligudlejningsejendommen. Udbredt mangel på arbejdskraft kan også være en indikator for, at dansk økonomi er på vej mod decideret overophedning, og en stigning i inflationen, som måske – men også kun måske – er midlertidig, kan resultere i rentestigninger, som vil få investorerne til at hæve afkastkrav på ejendomme.

3. Vurderingstema og vurderingsprincip

Vurderingen er udfærdiget i henhold til lov om Andelsboligforeninger § 5 stk. 2, litra b – jævnfør bestemmelserne i Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Ejendommen værdiansættes efter princippet om de tilbagediskonterede fremtidige pengestrømme, også kendt som DCF-modellen.

Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en diskonteringsrente på 5,50%, hvoraf inflationen udgør 2,00%. Afkastet på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsforholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom som den her omhandlede, og dels på baggrund af renten i samfundet ved langsigtede, alternative investeringer.

Den anvendte afkastprocent er ligeledes fastsat i forhold til ejendommens potentielle lejestigning ved reovering af ejendommens lejligheder. En sådan reovering gælder for ejendomme i den gamle boligmasse, og skal udføres ved den enkelte lejers fraflytning og være i overensstemmelse med bestemmelserne i Boligreguleringsloven. Reovering af de enkelte lejligheder er således indregnet i denne vurderings vedhæftede pengestrømsmodel. Vi har her ved beregning af ejendommens værdi opstillet en kalkulation over værdipotentialet ved reovering af ejendommens lejligheder over en årrække. Pengestrømsmodellen er baseret på de stigninger i lejen der forventes at tilflyde ejendommen ved reovering, ligesom omkostningerne til dette fratrækkes i takt med de forfalder.

Betragtningen er baseret på, at ejendommens boliglejemål skønnes at kunne være fuldt istandsat og udlejet til højere leje efter udløbet af denne periode. Synspunktet finder støtte i det konkrete investorsyn på ejendomme af denne type, ligesom det understøttes af den af Velfærdsministeriet og Københavns Kommune i februar 2009 offentliggjorte undersøgelse vedrørende fraflytningsfrekvens.

Vi henviser i øvrigt til nærværende rapportes generelle afsnit om markedet for boligudlejningsejendomme.

Vurderingen er foretaget ud fra vort indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme og efter vort bedste skøn og overbevisning, og i øvrigt efter betingelserne i bekendtgørelse nr. 978 af 28.06.2018.

4. Forudsætninger

4.1 Almindelige forudsætninger

Følgende almindelige forudsætninger gør sig gældende i nærværende vurdering jævnfør bekendtgørelsens §5 stk. 3 litra a-g;

at ejendommen ikke er forurennet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlig registrering.

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.

at bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR.

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.

at ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.

at der IKKE påhviler utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre på ejendommen.

at der IKKE er afsagt kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og /eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere kan pålægges ejendommen udgifter.

4.2 Særlige forudsætninger

Følgende særlige forudsætninger gør sig gældende i nærværende vurdering jævnfør bekendtgørelsens §5 stk. 4, pkt. 1-4;

at ejendommen vurderes med udgangspunkt i, at ejendommen overdrages fra andelsboligforeningen til investor, ved et eventuelt salg, og ikke med status som en almindelige boligudlejningsejendom.

at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår.

at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor.

at 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 lejeværende iht. Lejelovgivningen.

at investor ikke kan opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejeværende iht. Lejelovgivningen.

Vurderingen skal fastsætte ejendommens skønnede markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje skal derfor iagttages – og vi har i den forbindelse forsøgt at konstruere den omkostningsbestemte leje, ud fra det driftsbudget der skønnes at være gældende, såfremt ejendommen i dag havde status som udlejningsejendom. Dette er videst muligt gjort med udgangspunkt i de tilgængelige oplysninger, selvom det kan indeholde elementer af skøn.

I den forbindelse har vi lagt ejendommens driftsudgifter, forbedringer, den 15. almindelige vurdering pr. 01.04.1973, samt eventuelle korrektioner til normtal, til grund for driftsbudgettet, efter retningslinjerne i DE's vejledning, pr. 10.07.2020.

Vurderingens lejeniveauer – der ikke baserer sig på den omkostningsbestemte leje – fastsættes efter de respektive regler i lejelovgivningen, og med de dertilhørende tilgængelige referencer i markedet, nævnspraksis mv.

Det skal bemærkes at lejen for gennemgribende moderniserede lejemål kan fastsættes efter bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5 stk. 2, og for nyetablerede lejligheder kan lejens størrelse fastsættes som markedsleje.

Hvis den vurderede ejendom indeholder erhvervslejemål, optages værdien af arealerne til markedspris i henhold til bestemmelserne i erhvervslejeloven.

4.3 Økonomiske forudsætninger

Ejendommen forudsættes, efter lovbestemmelsen i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 stk. 2. litra b, solgt på kontantbasis.

Det forudsættes, at depositum og indestående på vedligeholdelseskonti medtages over refusionsopgørelsen i forbindelse med et salg af ejendommen som fuldt udlejet boligudlejningsejendom.

4.4 Handelsreferencer

I medfør af Dansk Ejendomsmæglerforenings retningslinjer for udarbejdelse af valuarvurderinger, er der indhentet handelsreferencer for lignende ejendomme omkring vurderingstidspunktet.

Følgende sammenlignelige handlede ejendomme kan nævnes:

- Vigerslevvej 41-57A, 2500 Valby, 5.070 kvm. Kontantpris 88.000.000 kr. Juni 2020. Kvm. pris. 17.358 kr. Estimeret afkast 3,75%.
- Store Møllevej 5, 2300 København S, 18.123 kvm. Kontantpris 501.000.000 kr. Oktober 2019. Kvm. pris 27.455 kr. Estimeret afkast 3,40%.

4.4.1 Overvejelser om forrentningskravet

Volumen af handler har været blandt de højeste de sidste par år, men der er ganske få offentliggjorte, sammenlignelige handler i perioden, hvilket ikke mindst skyldes investorernes fokus på selskabshandler.

Afkastet på rene boligudlejningsejendomme på de centrale brokvarterer og Frederiksberg skønnes normalt at ligge i spændet 3,50-3,75%, men det lader til, at niveauet er faldet yderligere et nøk, siden corona-restriktionerne ramte. Der er således tale om en fortsættelse af en længerevarende tendens på snart flere årtier.

Ejendommen Store Møllevvej er lidt bedaget, men set i.f.t. en entydig markedstendens fra længe før denne reference, giver dette en god markør for bedømmelse af afkastet. Ejendommen er sammenlignelig i størrelse, især derhen, at den er af en størrelse, som er interessant for institutionelle investorer. Den vurderes som klart bedre beliggende end den vurderede ejendom, alene ud fra en mere traditionel parameter som nærhed til centrum, der – når ejendommen ligger så tæt på indre by, som er tilfældet her – udgør en mere væsentlig del af vurderingen af afkast. Ejendommen havde på handelstidspunktet en større ankerlejer, en børnehave, men andelen størrelsesmæssigt er så lille, at det betyder mindre for afkastet. Alt i alt skal afkastet for den vurderede ejendom ligge tydeligt over, men Store Møllevvej kan også i mellemtiden være handlet til et mindre afkast.

Vigerslevvej-ejendommen ligger inden for små femhundrede meter af den vurderede ejendom, men den vurderes som noget dårligere beliggende, bl.a. da ejendommen i hele sin længde er udsat for væsentlig trafik. Der er intet erhverv i ejendommen, hvilket dog ikke vurderes at kompensere afkastmæssigt for den mindre gode beliggenhed. Afkastet for den vurderede ejendom skønnes derfor at burde ligge på omtrent sammen niveau, med en tendens til en smule under.

Nærværende ejendom har under 5% erhverv af de samlede kvadratmetre, en andel der i risikomæssig henseende anses for uvæsentlig. Samtidig vurderes afkastet for Vigerslevvej-ejendommen at kunne være handlet ned grundet markedsudviklingen i perioden.

På denne baggrund estimeres afkastet for nærværende ejendom til 3,50%.

4.5 Lejereferencer

I medfør af Dansk Ejendomsmæglerforenings retningslinjer for udarbejdelse af valuarvurderinger, er der indhentet følgende lejereferencer for lignende lejemål, til beregning af lejepotentialer.

- 2020 blev der truffet afgørelse om lejen på et \$5.2-renoveret lejemål på Hørsekildevej, i 2500 Valby, på 1.607 kr. pr. kvm., for en 65 kvm. lejlighed. Pr. 1. januar 2019. Istandsæt 2006.
- I 2020 blev der truffet afgørelse om lejen på et \$5.2-renoveret lejemål på Hørsekildevej, i 2500 Valby, på 1.550 kr. pr. kvm., for en 72 kvm. lejlighed. Pr. 1. december 2018. Istandsæt 2018.

- I 2020 blev der truffet afgørelse om lejen på et §5.2-renoveret lejemål på Valby Langgade, 2500 Valby, på 1.595 kr. pr. kvm., for en 57 kvm. lejlighed. Pr. 15. januar 2019. Anket. Istandsæt 2016.
- I 2021 blev der truffet afgørelse om lejen på et §5.2-renoveret lejemål på Vestervang, 2500 Valby, på 1.294 kr. pr. kvm., for en 56 kvm. lejlighed. Pr. 15. september 2016. Nedsat, anket og delvist sat op igen. Istandsæt 2020.
- I 2020 blev der truffet afgørelse om lejen på et §5.2-renoveret lejemål på Gammel Jernbanevej, på 1.500 kr. pr. kvm., for en 54 kvm. lejlighed. Istandsættelse 2007.

4.5.1 Overvejelser om lejeniveauet

Valby er en efterhånden mange steder attraktiv bydel, især i den ende der ligger tættest på Valby Station, hvor også nye bydele som Grønttorvet er skudt op. Den anden ende af Valby Langgade, hvor den vurderede ejendom ligger, er noget overset, og der er lejefastsættelser, som nærmer sig det mere "centrale" Valby.

Gennemsnitsstørrelsen på lejemålene i den vurderede ejendom er knap 80 kvm., medens det i lejefastsættelserne for lejemålene på hhv. Valby Langgade og Vestervang, som ligger lige rundt om hjørnet er i 50'erne, som generelt er mest efterspurgt. Ved noget større lejemål observeres der uden for de primære områder undertiden en leje "rabat", således at man overført på dette eksempel burde forvente en mindre leje for den vurderede ejendom, end for de nævnte lejemål. Dog vurderes størrelsesforskellen i det konkrete område kun at være af mindre betydning for lejefastsættelsen.

Niveauet bør være omkring niveauet for Valby Langgade lejemålet, da istandsættelsesalderen for Vestervang sammenholdt med den pådømte leje og lidt bedagede gyldighedsdato for afgørelsen, lader pilen pege i retning af Valby Langgade.

Referencerne på Horsekildevej, som er en smule mindre end nærværende ejendoms gennemsnit (ca. 77 kvm.), viser potentialet i lejefastsættelsen i området, og understreger Valbys forhøjede status, her ovenikøbet med en bedaget istandsættelse. For et lejemål af næsten tilsvarende størrelse som nærværende ejendoms gennemsnit, fra året før, betales en fraktion mindre. Beliggenheden af begge lejemål vurderes ikke bedre end nærværende ejendom, beliggende lige i området bag Valby Langgade.

I denne vurdering anvendes en estimeret §5.2-leje på 1.525 kr. Den ligger på niveau med ovenstående referencer, og det vurderes derfor for realistisk, at fremtidige nyistandsatte lejligheder kan udlejes til denne pris, bl.a. henset til inflation og det generelle lejeniveau på markedet.

4.5.2 Erhvervslejen

Lejeniveauet for erhvervslejen baserer sig på tre referencer, efter søgninger bl.a. på ejendomstorvet.dk:

- På Valby Langgade 30, 2500 Valby, stuen, blev der udbudt 125 kvm. i februar 2022, til en gennemsnitlig leje på 2.110 kr. pr. kvm.
- På Peter Bangs Vej 236, 2000 Frederiksberg, kælderen, blev der udbudt 121 kvm. i februar 2022, til en gennemsnitlig leje på 925 kr. pr. kvm.
- På Carl Jakobsens Vej 15A, 2500 Valby, blev der udbudt 107 kvm. i februar 2022 til 1.500 kr. pr. kvm.

Ligesom priserne på boliglejemål vurderes en væsentlig fluktuation af priserne, og da der samtidig er yderst få referencer, må vurderingen bl.a. basere sig på sammenlignelige (men ikke ens) beliggenheder:

I den vurderet bedre ende (modsat den vurderede ejendom) skønnes lejen for Valby Langgade lejemålet at ligge væsentligt over, hvad kan kræves gennemsnitligt i den vurderede ejendom, da der bl.a. er meget erhverv – og meget andet erhverv - tilstede generelt i den ende, hvilket skaber et øget footfall og dermed eksponering for erhvervet.

Ligeledes er prisen for Carl Jakobsens vej ikke realistisk som niveau, da der er tale om et udbudt lejemål i nybyggeri, ud mod en plads.

Lejemålet på Peter Bangs Vej ligger i et noget bedre område, men i kælderen. Dog vurderes kælderbeliggenheden ikke at kompensere for den bedre beliggenhed områdemæssigt, hvorfor lejen for den vurderede ejendom skønnes at skulle ligge noget under, men ikke voldsomt.

Samlet vurderes en leje på 750 kr. pr. kvm. at være realistisk som gennemsnitspris for ejendommens markedsleje, hvor der også tages højde for, at kvadratmetrene i den vurderede ejendom ligger med noget varierende attraktivitet, hvor den mindste side af ejendommen, mod Ålholmvej, samtidig er den relativt mest eksponerede, dog uden en vurderet særlig stor eksponering reelt.

5. Beliggenhed

5.1 Matr. nr.

2413, Vigerslev, København

5.2 Ejendomsnr.

602729 i kommune 101 (København)

5.3 Postadresse

Valby Langgade 226-254, Højdedraget 2-12, Ålholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65 og Vestervang 5.

5.4 Kommune

København

5.5 Region

Hovedstaden

6. Den offentlige vurdering

Vurdering pr. 1. oktober 2021:

Offentlig vurdering	kr. 206.000.000
heraf grundværdi	kr. 24.551.800

7. Anvendelse

7.1 Nuværende anvendelse

Andelsboligforening.

De lejligheder der bebos af andelshavere, skal ved et evt. salg af ejendommen tilbydes fortsat brugsret som lejere. Det forudsættes, at lejemålene med de tidligere andelshavere betragtes som et nyetableret lejeforhold, hvilket bl.a. betyder, at de tidligere andelshavere kan afkræves depositum, og at lejelovens almindelige bestemmelser kommer til anvendelse. Ejendommen indeholder 187 boliger, heraf 2 lejeboliger, og 6 erhvervslejemål, heraf 4 erhvervsandele.

Andelsboligforeningen blev stiftet i 1990.

7.2 Ejendommens udnyttelsesmuligheder og ekstraordinære forhold

Der skønnes ikke at være udvidelsesmuligheder på ejendommen, eftersom loftsetagen ifølge BBR er fuldt udnyttet.

8. Arealforhold

Grundareal i alt	15.544 kvm. ifølge ejendomsskat 2022
heraf vej	0 kvm.
Bebygget areal	5.055 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 18.02.2022
Kælder	2.525 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 18.02.2022
Udnyttet tagetage	347 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 18.02.2022

Samlet erhvervsareal	666 kvm. ifølge Årsrapport 2020
Samlet boligareal	14.840 kvm. ifølge Årsrapport 2020
Andet areal	1.655 kvm. (vej areal) ifølge tingbogsattest, pr. 19.02.2022

8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold

Boligarealet er ifølge BBR 14.732 kvm. , mens dette i årsrapporten er angivet til 14.840 kvm. Der tages udgangspunkt i årsrapporten.

Arealet for erhvervslejemål angives i BBR til 643 kvm. , mens dette i årsrapporten er angivet til i alt 666 kvm. Der tages udgangspunkt i årsrapporten.

9. Generel beskrivelse

9.1 Opførelsesår

1928, ifølge BBR-meddelelse af 17.02.2022.

9.2 Generel beskrivelse

Foreningens ejendom ligger i det nordvestlige hjørne af Valby, det meste af ejendommen med en tilbagetrukket og rolig beliggenhed, nær (og på) trafikerede veje som Ålholmvej og Roskildevej.

Der er tale om et ret attraktivt område tæt på cafeer, butikker og institutioner, men især tæt på grønne områder som Damhussøen, og med et væld af fritidsaktiviteter i nærheden, tennis- og fodboldklubber blandt andet.

Ejendommen er i 3 etager ekskl. tørreloft og kælder. Bygningerne er i røde mursten med hvide Dannebrogsvinduer på facade-siden, og med gule mursten og røde Dannebrogsvinduer i gården, med sadeltag i røde tegl.

Der er 187 beboelseslejligheder i ejendommen. Der er mange lejligheds størrelser, fra 44 til 170 kvm. , flest omkring 62-63 kvm. Gennemsnits størrelsen er godt 79 kvm. (79,36 kvm.).

Kælderen virker generelt tør. Her er der opbevaringsrum og varmecentral.

Gården, som deles med andre foreninger, er indrettet med legeplads, grønne arealer og cykelskur. Der er altaner, både på facade-siden og i gården.

Ejendommen har dørtелефон lige såvel som termoruder og fjernvarme.

Generelt fremtræder ejendommen i god vedligeholdelsesstand, alder og opførelsesår taget i betragtning.

På besigtigelsesdagen (01-02-2022) blev et repræsentativt udsnit af lejlighederne beset.

Der er etableret postkasseanlæg nederst i hovedtrappeopgangene, som opfylder bestemmelserne i postloven.

10. Offentlige forhold og planer

10.1 Zonestatus

Byzone

10.2 Offentlige forhold

Vi har ikke undersøgt ejendommen for eventuel forurening eller forureningsproblematik, udover de oplysninger der kan findes på Den Offentlige Informationsserver (OIS) og Danmarks Miljøportal, hvor der ikke er noteret forurening.

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

10.3 Offentlige planer

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan København fra 2019, med planramme navn og -nummer R19.B.5.36, for 5. distrikt, Valby.

Området, hvor ejendommen ligger, er udlagt til boligområde, med en max. bebyggelsesprocent på 90.

10.4 Brandmæssige forhold

Ejendommen forudsættes brandsikret i henhold til gældende regler.

10.5 Energimærke og energiplan

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i "Lov om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger" – og dermed omfattet af lovpligtigt tilsyn ved salg.

Der henvises til bestemmelserne i lovbekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger.

Fristen for udlevering af energimærkning ved salg af en andelsbolig i en andelsboligforening er trådt i kraft 1. juli 2009.

Ejendommen blev klassificeret med energimærke D pr. 02.11.2017. Der skal derfor ifølge boligreguleringsloven tages højde for et beløb til opnåelse af energimærke C, for lovligt at kunne renovere og udleje i.f.t. samme lovs §5, stk. 2. I energimærket er angivet i alt 4.703.700 kr. for at nå energimærke C. Beløbet fratrækkes i vurderingen.

10.6 Bevaringsværdi

Ifølge søgning 19.02.2022 på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside for Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (FBB) er der ingen registrering af bevaringsværdi på bygningerne.

11. Markedsforhold

1.1 Dansk økonomi og det københavnske boligmarked

Økonomien er i bedring, og der er udsigt til, at forbruget kommer til at trække en stor del af væksten de kommende måneder ovenpå en historisk høj dansk opsparingskvote. Visse sektorer mangler arbejdskraft, og langt hovedparten af de tabte jobs fra begyndelsen af krisen er blevet genskabt. Dansk økonomi har lidt meget mindre end forventet, ovenpå coronakrisen. Den har været godt positioneret med en sund offentlig balance, og omstillingsparat til hjemmearbejde i langt højere skala end andre lande.

Ejendomsmarkedet i København buldrer igen derudad. Mens prisen på ejerlejligheder har slået alle rekorder – dels på grund af et meget lille udbud – er investeringsmarkedet kommet stærkt igen i Q1-Q2 i 2021, efter nogen afmatning i hovedparten af 2020. Byggeaktiviteten er stadig meget høj og pågår over hele landet. Boligudlejningsejendomme i den ældre boligmasse handles igen i et større omfang, efter minimal aktivitet som følge af Blackstone-loven i sommeren 2020.

11.2 Hovedtrækkene i dansk økonomi

Dansk økonomi kom svagt i gang i 2021, da Danmark gik ind i det nye år på ryggen af en række omfattende coronarestriktioner, implementeret op til julen 2020. Restriktioner der gradvist blev lettet henover foråret, men som delvist stadig består. Den store coronakatastrofe ramte aldrig Danmark rent sundhedsmæssigt. Sundhedsvæsenet kunne følge med indlæggelserne, og siden antallet af registrerede coronatilfælde toppede i løbet af december måned, er smittetilfældene overordnet set gået tilbage.

Med omfattende hjælpepakker, udskydelse af skat og moms, og fuld løn til hele den offentlige sektor var der lagt op til, at der i 2020 blev slået et gigantisk hul i statskassen. Hullet bliver dog en del mindre end først estimeret. Dette skyldes bl.a. udviklingen på kapitalmarkederne, der gav en betydelig pensionsafkastskat, skatteindtægter af de frigivne feriepenge og en mere positiv udvikling på arbejdsmarkedet end først estimeret.

I de kaotiske uger omkring nedlukningen i marts 2020 kollapsede arbejdsmarkedet. 70.000 danskere mistede jobbet, og tallene havde været langt større uden statslige lønkompressionspakker. Ledighedstallene blev dog bedre, og endte omkring årsskiftet på godt 20.000 flere end året før. Siden da har der været en betydelig efterspørgsel på arbejdskraft, og flere brancher mangler akut medarbejdere inden sommeren 2021 rigtig går i gang. Især hotel- og restaurationsbranchen søger medarbejdere, og de har indtil videre haft svært ved at tiltrække arbejdskraft hurtig nok. Det sidste års nedlukninger og den manglende turisme har været historisk hård ved branchen, der som helhed har måttet afskedige et stort antal medarbejdere. Mange af disse arbejdspladser er på vej til at blive genskabt nu, men der er pres på fra flere sider. Bl.a. har det for mange unge i storbyerne været mere attraktivt at arbejde på de store testklinikker, der har haft favorable ansættelsesvilkår.

Med økonomien på vej til normale tilstande er der brug for arbejdskraften. Ikke nok med at normaliseringen kommer til at øge aktiviteten i flere sektorer, så er opsparingskvoten også historisk høj. Forbruget har allerede nu vist sig stærk, og det forventes at være ved over sommeren, da flere sektorer som hoteller, transport mv. endnu ligger langt under niveau.

Økonomiske nøgletal for Danmark og Eurozonen:

		2016	2017	2018	2019	2020*	2021*	2022*
BNP-vækst	<i>Danmark</i>	2,0%	2,3%	1,5%	2,8%	-2,7%	3,0%	3,4%
	<i>EU</i>	1,9%	2,7%	2,1%	1,3%	-6,1%	4,2%	4,4%
Ledighed	<i>Danmark</i>	4,2%	4,2%	3,9%	3,7%	4,6%	4,6%	4,0%
	<i>EU</i>	8,5%	7,6%	7,3%	7,6%	7,1%	7,6%	7,0%
Inflation	<i>Danmark</i>	0,3%	1,1%	0,8%	0,8%	0,4%	0,9%	1,2%
	<i>EU</i>	0,3%	1,6%	1,8%	1,2%	0,7%	1,9%	1,5%
Privatforbrug	<i>Danmark</i>	2,1%	1,5%	2,2%	1,4%	-2,0%	2,5%	4,0%
	<i>Eurozonen</i>	2,0%	1,6%	1,6%	1,3%	-7,4%	2,8%	5,9%

Kilde: Danske Bank, Eurostat og Danmarks Statistik.

Der er stadig et stærkt nedadgående monetært pres på kreditmarkederne, hvor de vestlige centralbanker holder renten lav med massive opkøb. Renterne er dog steget en smule, efter de ultralave niveauer i 2020. Her var et 0,5% 30 årigt realkreditlån en kort overgang ganske tæt på kurs 100, i modsætning til det nuværende 1,5% lån. Pengepolitiske analytikere forventer at den amerikanske centralbank kommer med renteforhøjelser i slutningen af 2023, og at normaliseringen af kreditmarkederne kommer til at gå meget langsomt. Der udvises i øjeblikket stor disciplin fra centralbankerne i forhold til ikke at påvirke markedet negativt med kontraktive udmeldinger, for at hjælpe økonomierne og investorerne så skånsomt i gang som muligt post-pandemien.

Vismændenes rentestimer:

	2021*	2022*	2025*
Den Europæiske Central Bank	-0,5%	-0,5%	0,0%
Dansk statsobligation	0,0%	0,2%	0,6%
Tysk statsobligation	-0,2%	0,0%	0,5%
Dansk realkreditobligation	1,3%	1,6%	2,4%

Kilde: Danske Markets, statistikbanken (30-årige realkreditobligationer, 10-årige statsobligationer).

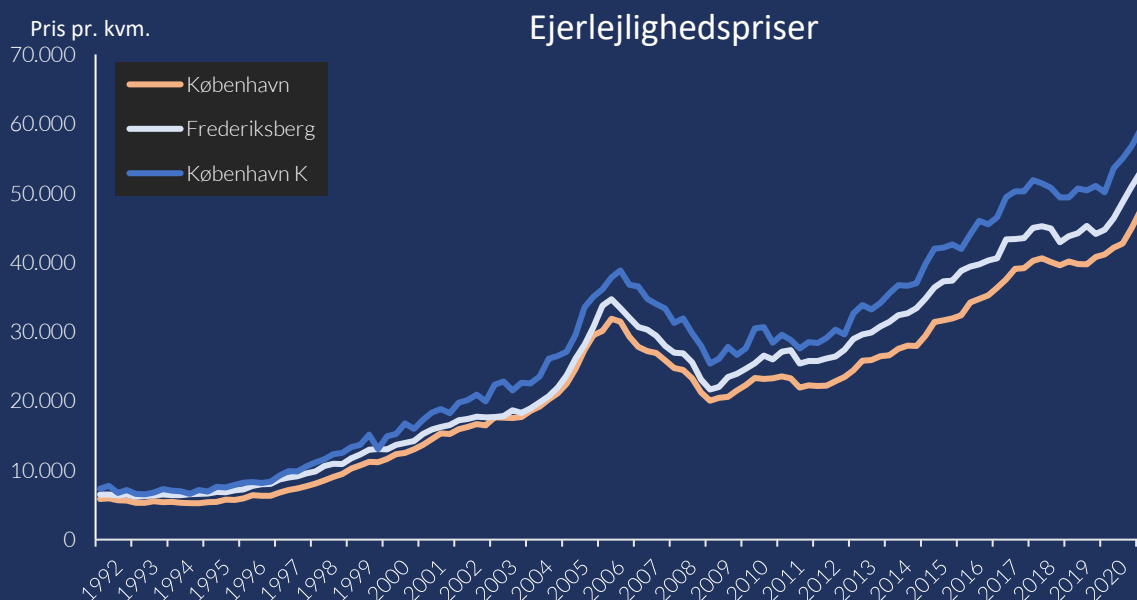
11.3 Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme.

11.3.1 Lejlighedsmarkedet

Efter den indledende coronafrygt drev over, har priserne på ejerboligmarkedet været i vild vækst siden forsommeren 2020. Parcelhuse, ejerlejligheder og sommerhuse har oplevet betydelige værdistigninger over det meste af landet, men især i storbyerne. Ophavet til prisstigningernes skal findes forskellige steder. Sommerhusmarkedet har især været drevet af manglende mulighed for at holde ferie udenfor Danmark. Boligmarkedet har dels været drevet af, at folk har været mere hjemme og efterspurgt mere plads, og så et meget lavt udbud der ikke har tilsvaret efterspørgslen.

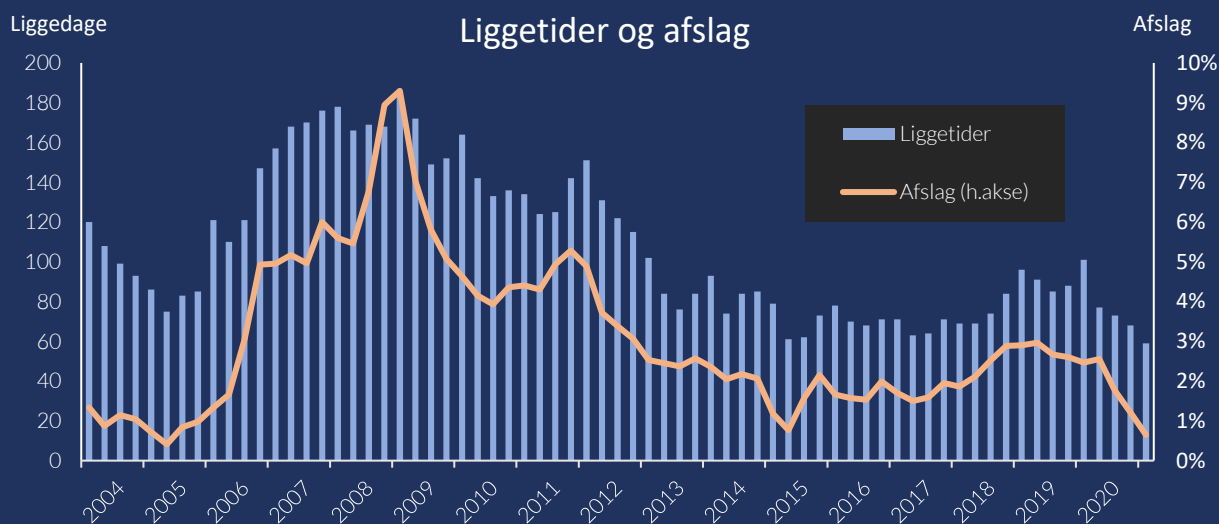
Afslag og liggetider fungerer som vigtige indikatorer på temperaturen på ejendomsmarkedet. De følger fluktuationerne i forhold til selve prisudviklingen, så der i opadgående trends er korte liggetider og små afslag, og vice versa. De to indikatorer har begge været faldende igennem det seneste år, hvor især afslagene har ramt et meget lavt niveau.

Udvalgte priser for ejerlejligheder:



Kilde: Finans Danmark.

Salgstider og afslag på salg af ejerlejligheder i København:



Kilde: Finans Danmark.

11.3.2 Investeringsmarkedet

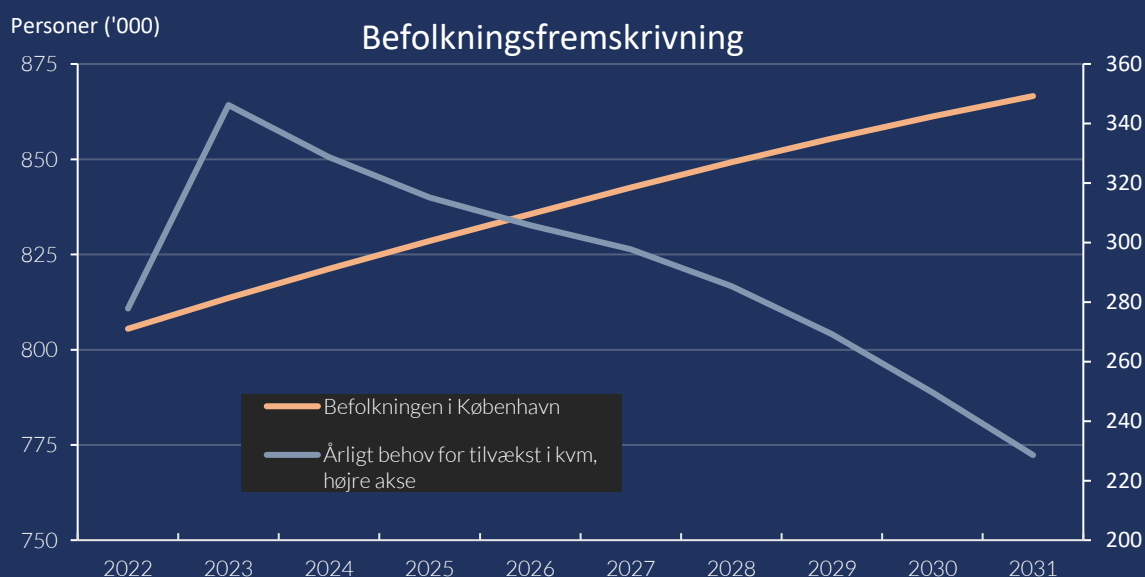
Udviklingen på ejerlejlighedsmarkedet og boligudlejningsmarkedet hænger sammen. Begge dele opfylder et boligbehov, på henholdsvis ejer- og lejerniveau. Disse to markeder bevæger sig ens på lang sigt, men ikke nødvendigvis på kort sigt. Derfor er det essentielt at beskrive begge markeder i en analyse af boligforholdene i København. Investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme har ligesom ejerlejlighedsmarkedet været i vækst de seneste år, både i forhold til byggeriet af boliger, såvel som prisudviklingen. De fundamentale økonomiske forudsætninger for dette har været gode, som dette afsnit vil gå i dybden med.

Da coronavirussen ramte Danmark i foråret, skabte det støj på alle markeder for finansielle aktivklasser, ligeledes ejendomsmarkedet og herunder investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme. Markedet for boligudlejningsejendomme er dog kommet stærkt igen, med høj transaktionsvolumen i 2021, og ejendommene handles til lavere afkast end før coronakrisen.

11.3.3 Urbaniseringen og byggeaktivitet

Hovedstadsområdet har været i en rivende udvikling de seneste årtier. Der har været en befolkningstilvækst i København på omkring 1000 personer om måneden i det sidste årti. Befolkningstilvæksten vil være ved, men kommer ifølge fremskrivningerne til at falde over den næste tiårige periode, så der i 2030 vil være en tilvækst på 500 personer om måneden, og derfor fortsat et øget boligbehov i København de kommende år. Knækket på kurven skyldes, at tilvæksten midlertidigt sagtnede af som følge af coronaepidemien. Det forventes dog, at denne kommer tilbage på den tidligere kurve i 2022.

Befolkningsfremskrivning og boligbehov til 2030:



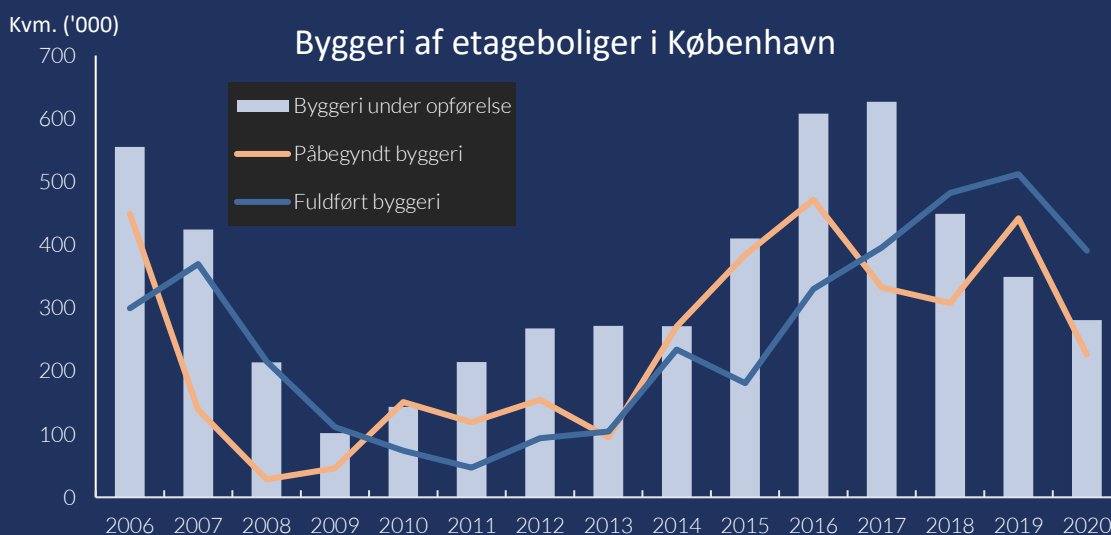
Kilde: Danmarks Statistik, Dansk Byggeri og Scheel & Co.

Byggeriet i hovedstadsområdet har i en årrække været præget af høj aktivitet. I årene efter finanskrisen var der massiv undersupply, hvor udbuddet af boliger ikke tilsvarede efterspørgslen. Det store boligunderskud, givtige demografiske og økonomiske forudsætninger for København, samt lave renter har været nogle af de faktorer, der har skubbet boligbyggeriet i vejret de senere år. Byggeriet i år 2020 er mindre end figuren viser, da nogle af tallene er foreløbige, og justeres op løbende.

Efterspørgslen efter boliger har været høj i ovenstående periode, mens tomgangen er bølget frem og tilbage, som den naturligt gør, da boligbyggeriet kommer i store etaper, ofte forsinkes og planlægges individuelt af forskellige bygherrer. Der har været nogen grad af misallokering i boligbyggeriet i forhold til størrelsen på lejligheder. I en lang periode er der blevet bygget for mange store boliger, da kommunale særregler har krævet, at en større procentandel af lejligheder i byggeriet skulle være

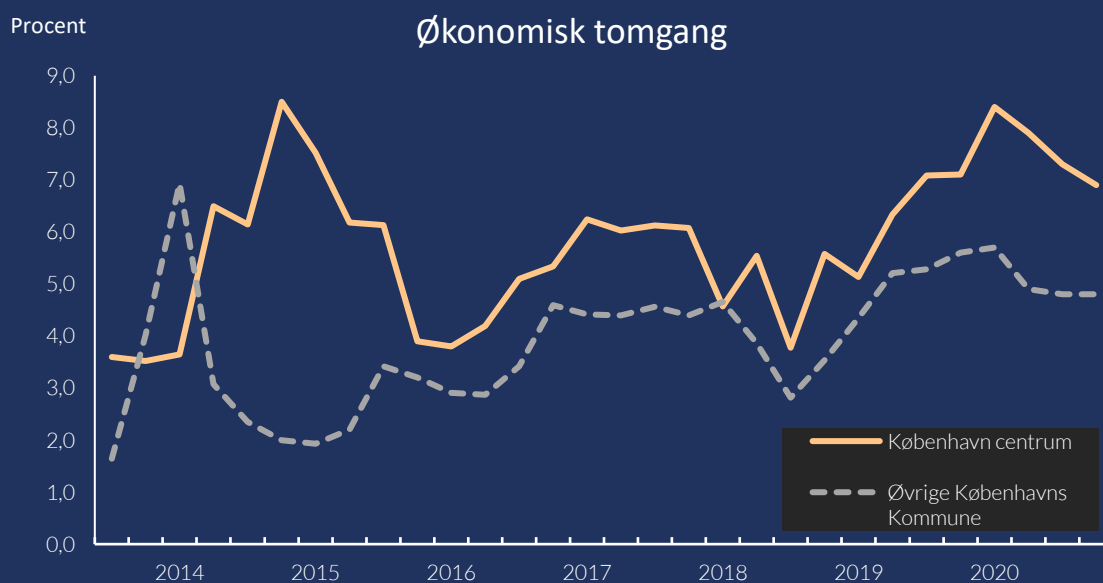
minimum 95 kvm. i gennemsnit. Disse regler er dog blevet lempet flere gange over en årrække, for at møde den reelle efterspørgsel i markedet.

Opførelse af etageboliger i København:



Kilde: Danmarks Statistik og Scheel & co. (2020 tal er ekstrapolerede).

Tomgang for boligudlejningsejendomme



Kilde: Ejendom Danmark.

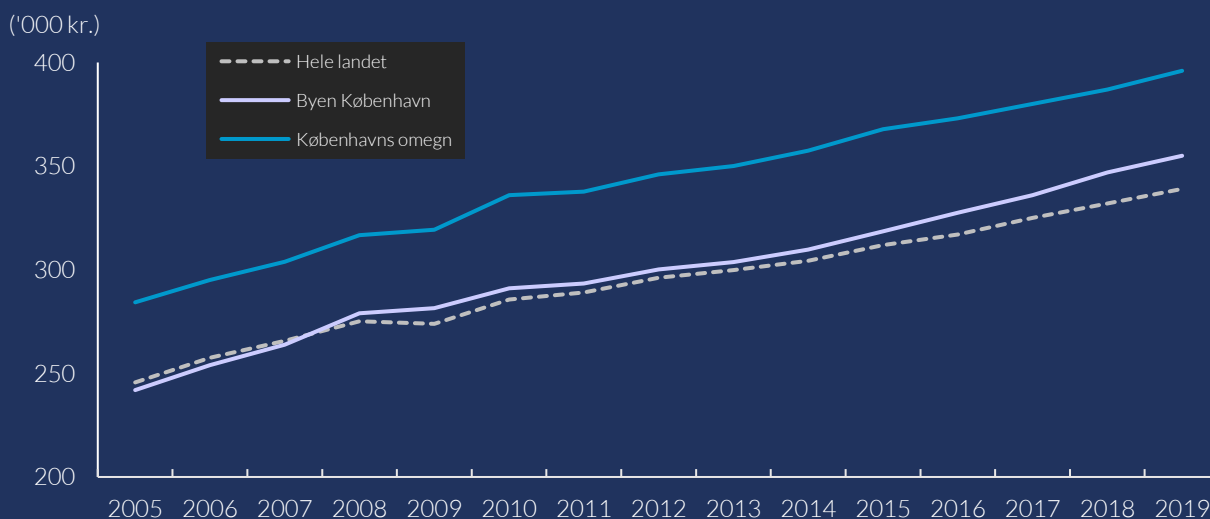
11.3.4 BNP og løn i hovedstadsområdet

Efterspørgslen og dermed prisen på bolig, er på lang sigt drevet af den demografiske udvikling, den økonomiske vækst og den årlige boligomkostning (som for ejerboliger især er påvirket af renten). Da lønninger skal afholde boligomkostningen, er det udviklingen i landets produktion og dermed lønudviklingen, som på lang sigt driver prisniveauet på boliger.

Det er derfor væsentligt at se på den økonomiske aktivitet og indkomsterne i hovedstadsområdet, for om disse understøtter tendenserne på boligmarkedet.

Som nedenstående graf viser, begynder den gennemsnitlige indkomst i København omkring 2015 at stige relativt mere i forhold til landsgennemsnittet, men ligger i hele perioden pænt under indkomsten for omegnskommunerne. Det kan virke kontraintuitivt at indkomsten ikke er højere i hovedstaden, eftersom nogle af de dyreste boligområder i landet netop ligger i København. Men omegnskommunerne er traditionelt kendetegnet ved at huse mange børnefamilier, der trækker indkomsterne op, mens befolknings sammensætningen i København er mere diversificeret. Her er mange studerende, og der er store områder med social boligbyggeri hvor indkomsten er lavere, hvilket trækker indkomsterne ned. Indkomstskellene er større mellem folk i byen, hvor der også er en stor andel, der tjener høje lønninger. København er ligeledes kendetegnet ved, at andelen af indbyggernes omkostninger til bolig er markant højere end i resten af landet.¹

Erhvervsindkomsten for personer med denne indkomsttype i hele landet, København og omegn:



Kilde: Danmarks Statistik.

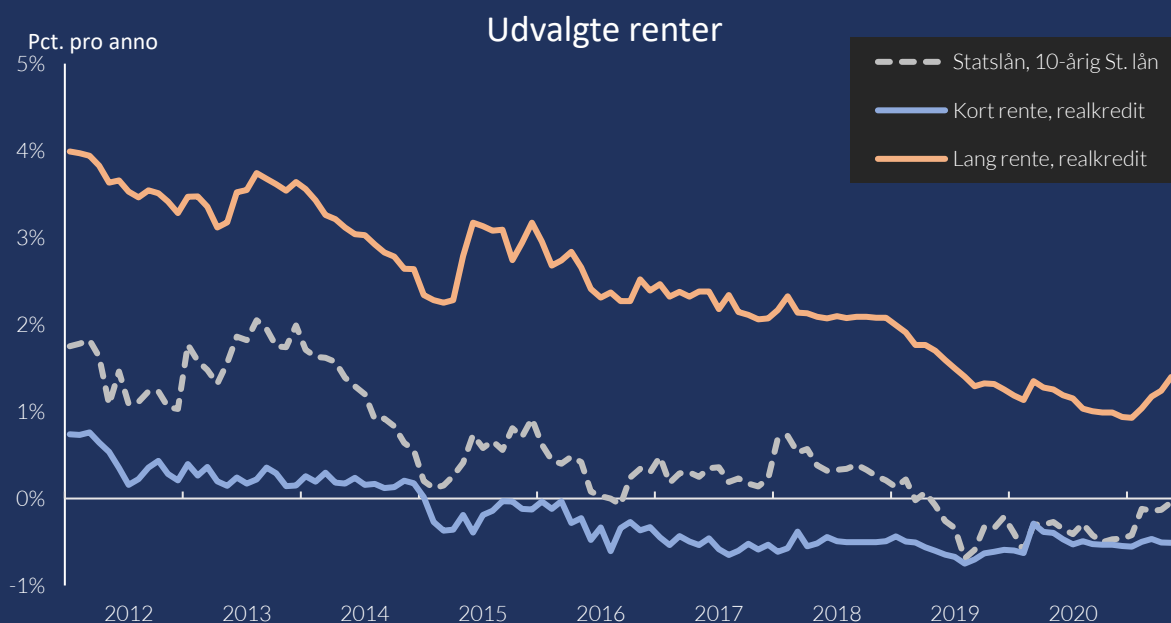
¹ Arbejdernes Landsbank; notat om boligbyrden efter landsdel, og egne udregninger.

11.3.5 Renter og alternativinvesteringer

Siden begyndelsen af firserne har der været en nedadgående trend på rentemarkederne i verden i almindelighed, og i den vestlige verden i særdeleshed. Udviklingen skyldes flere ting, bl.a. en aftagende befolkningsvækst som resulterer i lavere efterspørgsel på penge, højere opsparingsvillighed og større pengeudbud. Ligeledes har centralbankerne fået kontrol over inflationen i samfundet. Denne rentetrend er yderligere blevet styrket af, at centralbankerne i de sidste 20 år har brugt renten mere aggressivt som instrument i krisetider.

Renteudviklingen har ligeledes haft en afsmittende tendens på investeringsmarkederne. Her har lavrenteregimet skabt en forskydning på aktivmarkederne, hvor afkastet på obligationsmarkedet er blevet så lavt (eller negativt), at allokeringer i højere grad skubbes over i aktiemarkedet, ejendomsmarkedet og alternative investeringer. Denne trend har været medvirkende til de stigende priser på ejendomsmarkedet, heriblandt boligsektoren.

Lang og kort realkreditobligationsrente².



Kilde: Finans Danmark.

² Den korte rente er et vægtet gennemsnit af de senest udstedte effektive et og to års realkreditobligationsrenter. Den lange rente er ligeledes en effektiv 30 års realkreditobligationsrente.

11.3.6 Leje og afkast

Med baggrund i investorernes jagt efter afkast, en stærk regional vækst og tiltagende urbanisering, har boligudlejningsmarkedet i hovedstadsområdet været den mest attraktive sektor på ejendomsmarkedet de seneste år. En udvikling der har drevet interessen og priserne op.

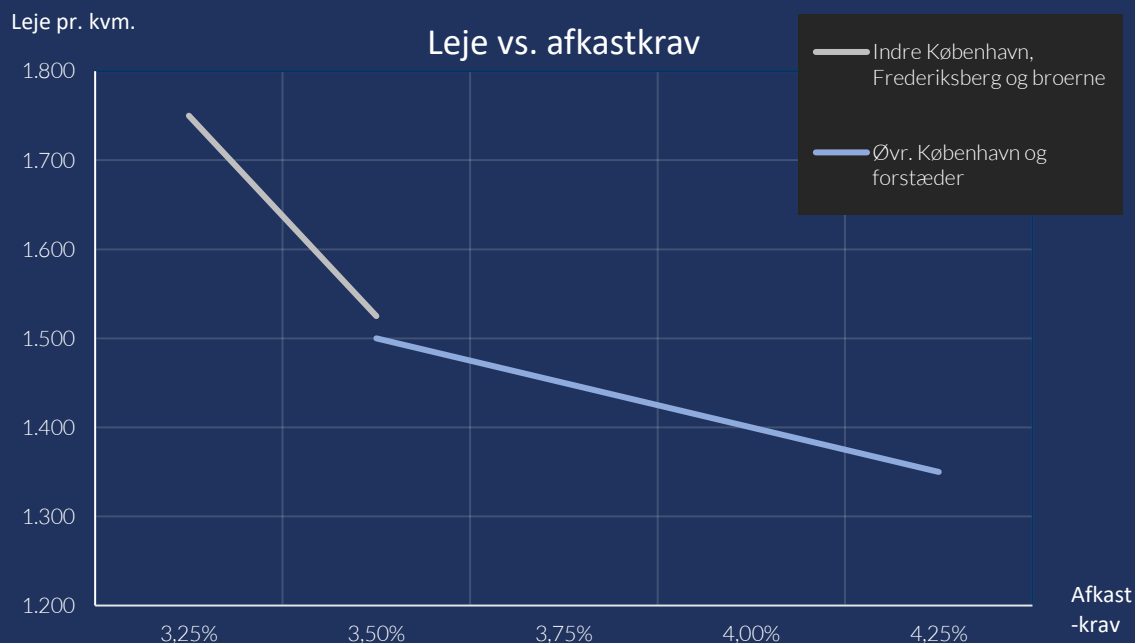
Som investeringsobjekt har boligudlejningsmarkedet i hovedstaden nogle unikke og attraktive karakteristika. Overordnet set er boligudlejningsejendomme i København interessante, fordi der er befolkningstilvækst og så er byen landets ubetingede økonomiske kraftcenter. Næsten alle større virksomheder har hovedkvarter i eller omkring København, og denne status er svær at skubbe i et arealmæssigt lille land som Danmark. Selve investeringsmarkedet i København er kendetegnet ved, at der i den gamle bygningsmasse ofte er et væsentligt renoveringspotentiale og dermed en lejerreserve, som kan hentes ved at istandsætte disse ejendomme.

På det københavnske boligudlejningsmarked skelnes der grundlæggende mellem to ejendomstyper; ejendomme der er taget i brug før 1. januar 1992, og efter. Ejendomme taget i brug før, er en del af den gamle bygningsmasse, og dermed underlagt huslejereglerne om enten omkostningsbestemt husleje, eller det lejedes værdi – forenklet. Den del af bygningsmassen der er underlagt omkostningsbestemt husleje, vil oftest have et betydeligt lejepotentiale. Dette potentiale kan aktiveres ved renovering af disse lejligheder, hvorefter de flyttes over i kategorien ”det lejedes værdi”. Mens den omkostningsbestemte husleje er baseret på nogle faste principper, hvor lejen ikke kan reguleres væsentligt, er der mulighed for at hæve huslejen betragteligt i kategorien ”det lejedes værdi”. Dette er også tilfældet, selvom huslejen i sidste instans er underlagt de lokale huslejenævn eller domstolene.

Afkastkravet for boligudlejningsejendomme i både den gamle og nye boligmasse følger hinanden, men er oftest lavere i den gamle sektor, da denne indeholder flere uudnyttede potentialer. Afkastkravet beregnes med udgangspunkt i en pengestrømsmodel, hvor der indlægges en renoveringsperiode (10-15 år), hvori hver enkel lejlighed fraflyttes, renoveres og herefter genudlejes til en højere leje. Investoren stipulerer på denne måde forventningen til konverteringsperioden, hvormed den enkelte investor kan sandsynliggøre afkastet, som den enkelte ejendom skal forrentes med. Denne praksis har været genstand for intens politisk debat, som resulterede i, at der efter 30. juni 2020, bl.a. blev indført en karenperiode på 5 år, fra erhvervelsen af ældre boligudlejningsejendomme til at man må opkræve det lejedes værdi for renoverede lejligheder.

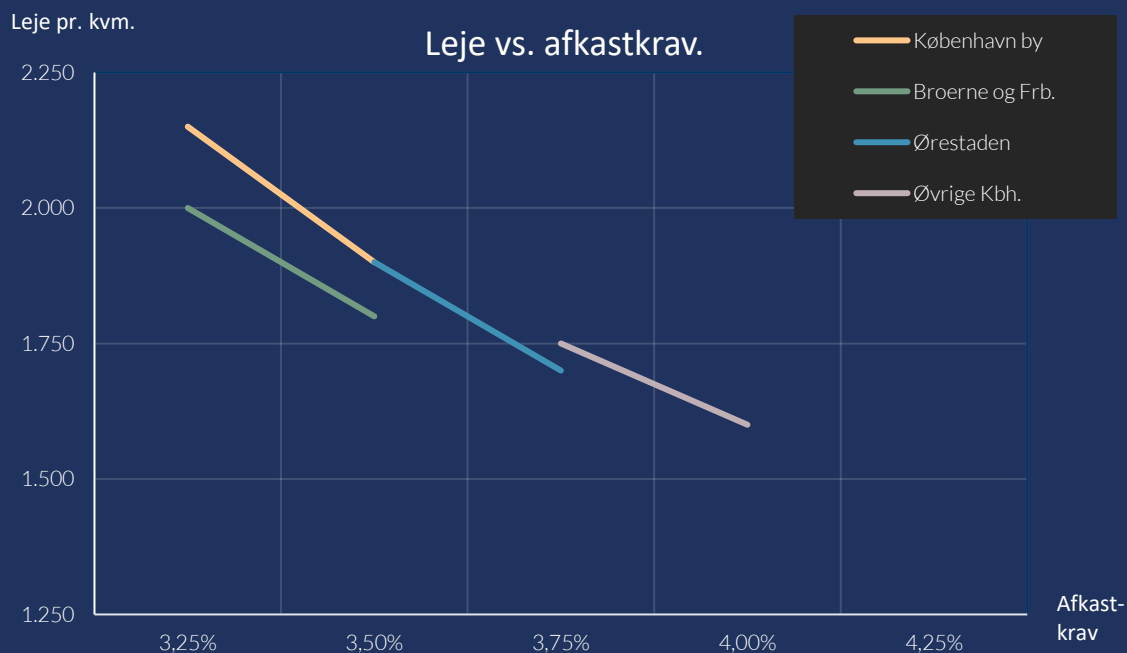
Med hensyn til de ikke alene markedsmæssige vilkår for lejefastsættelsen, og de betydelige lejepotentiale i værdiansættelsesmodellerne, afspejler ovenstående figur vores estimat af prisstrukturen på boligudlejningsmarkedet i den gamle bygningsmasse igennem det seneste års tid. Her for fuldt udviklede ejendomme.

Leje og afkastkrav for den gamle boligmasse i 2021:



Kilde: Egne beregninger.

Leje og afkastkrav for den nye boligmasse i 2021:



Kilde: Egne beregninger.

Nyere ejendomme der er taget i brug efter 1. januar 1992 reguleres ikke, og her er lejefastsættelsen fri. Den leje der kan opkræves, er derfor den, som boligsøgende i markedet er villige til at betale. Afkastkravene for denne type ejendomme er nemmere at fastsætte, da der ikke skal indregnes renoveringspotentialer- og perioder i pengestrømsmodellen, som for ejendomme i den gamle boligmasse.

Udviklingen i afkastene for primære investeringsejendomme i den nye boligmasse:



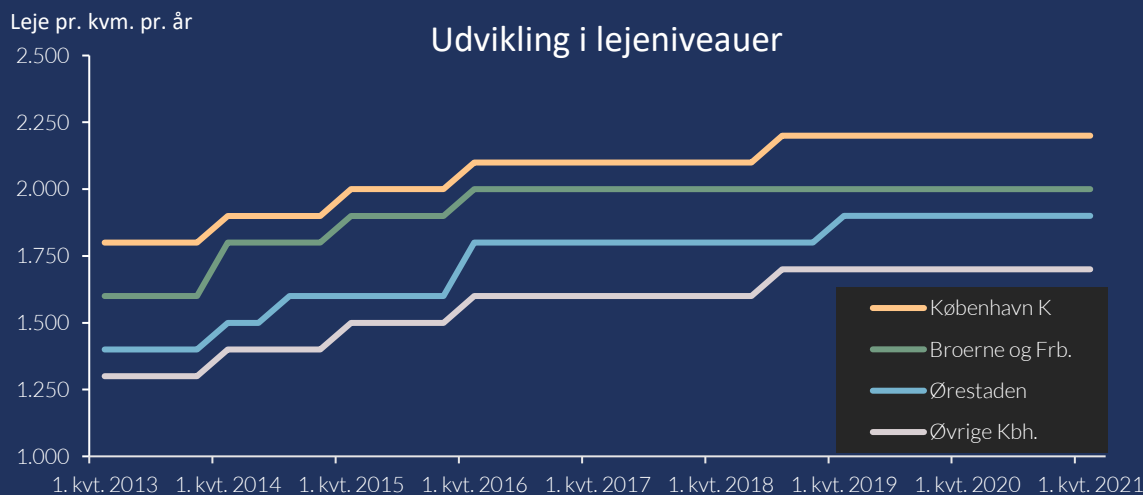
Kilde: Egne beregninger.

Afkastene for disse ejendomme følger de samme dynamikker som i den gamle boligmasse, og derfor udvikler begge markeder sig nogenlunde ens. Dette marked har også været stærkt opadgående de senere år, og de mest attraktive adresser har passeret 2000 kr. pr. kvadratmeter i årlig husleje. Ligeledes har afkastene her også været faldende over de sidste år i alle dele af hovedstaden, og handles historisk lavt til 3,25% på de bedste adresser.

Både udviklingen i afkastkravene og lejepriserne spiller en betydelig rolle i prisfastsættelsen af ejendomme. Lejepriserne er oftest betinget af lokaløkonomiske forhold, samt efterspørgslen og udbuddet af boliger. Afkastet derimod, afhænger i højere grad af den nationale og globale risikopræmie på aktiver, en præmie der følger renten tæt. På dette punkt er markedet blevet hjulpet på vej af de faldende renter, der har drevet afkastene ned.

Sammenfattende handles de københavnske boligudlejningsejendomme aktuelt til historisk høje priser, dette på trods af coronakrisen, og dens indflydelse på den globale og nationale økonomi. Dette skyldes stigende huslejepriser og faldende afkastkrav igennem en årrække, samt forventning om fortsat stigende huslejer.

Udvikling i lejeniveauer for primære investeringsejendomme i den nye boligmasse:



Kilde: Egne beregninger.

Efter stor byggeaktivitet i en årrække, har der været et lettere prispres på de største nybyggede boliger i hovedstadens yderområder. Gennem ændret lokal lovgivning vil de fremtidige byggerier i Københavns Kommune i højere grad tilsvare efterspørgslen på boliger. Det forventes i de kommende år, at huslejepriser stadig vil stige i et afdæmpet tempo, i takt med lønudviklingen. Den globale risikopræmie, og dermed afkastkravet på boligudlejningsejendomme, har været på vej ned siden 2012. Som beskrevet i dette afsnit handles de bedst beliggende ejendomme til meget lave afkast. Det har tidligere været vores forventning, at afkastene skulle stabiliseres, men disse er fortsat ned de sidste år. Meget lave renter, og mulighed for stor gearing medvirker til, at investorerne kan få pæne afkast på den investerede egenkapital. Hvor den nedre grænse for afkastene ligger, er stadig et åbent spørgsmål, så længe afkastet er højere end finansieringsrenten.

Markedet for de ældre boligudlejningsejendomme handles stadig til høje priser, men var i 2020 præget af lavere omsætning. Dette skyldes primært regeringen (og delvist corona), der i sommeren 2020 regulerede markedet for disse ejendomme, som beskrevet tidligere. Der blev indført en karenperiode, et forøget energikrav ved §5.2-regulering samt en lejebremse. Specielt lejebremsens indvirkning på markedet bliver interessant at følge de kommende år. Ingen ved endnu hvordan denne konkret bliver fortolket af domstolene, og det kommer til at have betydning for de fremtidige ejendomspriser, i hvilket omfang lejen på lejligheder i ældre boligudlejningsejendomme kan komme til at stige på lang sigt. Q1-Q2 i 2021 har været kendetegnet med en tilbagevendende aktivitet på markedet, med en række solgte ejendomme.

Denne økonomiske gennemgang er lavet på baggrund af de seneste rapporter, analyser og statistikker af: Danske Bank, Danmarks Statistik, DØR, Finansministeriet, Finans Danmark, Eurostat og generelle markedsinformationer. Det være sig inspiration i selve teksten, graferne og forecasttallene. Information der behøver videre beskrivelse, er at finde i de dertilhørende fodnoter. For opklarende spørgsmål eller lignende, kontakt Scheel & Co.

12. Servitutter/Deklarationer

Det vurderes efter søgning på Tingbogen 19.02.2022 ikke, at der er tinglyst byrder der skønnes at have væsentlig negativ indflydelse på ejendommens værdi.

Under henvisning til ejendommens blad i tingbogen, er de på ejendommen tinglyste indestående lån ikke beregnet til hverken restværdi eller kontantværdi.

Efter det oplyste findes der ingen utinglyste byrder og rettigheder.

13. Øvrige oplysninger

13.1 Momsreguleringsforpligtelse

Administrator oplyser, at ejendommen ikke er momsregistreret.

13.2 Grundejernes Investeringsfond

Ejendommen er ikke omfattet af bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond.

Der afsættes 159 kr. pr. kvm. til udvendigt vedligehold i nærværende rapport for hele ejendommen, da det skønnes at være det årlige vedligeholdelsesbeløb ved overdragelse af ejendommen til en investor.

Til indvendig vedligeholdelse for boliglejemålene jf. Lejelovens § 22 skal der afsættes kr. 46,00 pr. etage m², hvilket der dog bortses fra i beregningerne, idet ikke er medregnet i legeberegningen, alt i øvrigt jf. gældende vejledning fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

14. Kontantvurdering

Kontantpris: kr. 353.700.000

Skriver trehundredetreoghalvtresmillionersyvhundredetusinde

15. Dokumentation

Til brug for vurderingen har vi modtaget, rekvireret og gennemgået følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse af 09.06.2020.
- Årsregnskab 2017/2018.
- Udkast til årsregnskab 2018/2019.
- Budget 2018 og 2019.
- Ejendomsskattebillet 2020.

Arealoplysninger over erhvervslejemål.
Forsikring - betalingsoplysninger.
Forsikringspolice.
Driftsregnskab november 2019 – oktober 2020.
Servitutliste pr. 16.06.2020.
Udbudte lejemålsreferencer.
Lejemålsreferencer.
Oplysninger fra Miljøportalen.
GI-oplysninger.
Oplysninger om fredning og bevaringsværdier.
Matrikeloplysninger fra BBR.
Kommuneplan 2019.
Lokalplan nr. 250.
Mailkorrespondance om byfornyelse.
Energimærke.
Referat af ordinær generalforsamling 2018 og 2019.
Erhvervslejekontrakter – 4 stk.
Betalingsliste for andelshavere.
Byggeregnskab/budget 2005.
Dokumenter over byggeregnskaber fra KK.
Vedtægter.
Opgørelse fra Hofor.

16. Ansvarsbegrænsning & Underskrift

Vurderingen er udtryk for vore kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndige, hvorfor der tages forbehold for, at myndigheder og andre kan foretage en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen, end den af os foretagne. Opmærksomheden henledes på, at vi ikke er ansvarlige for tab mv., som skyldes at myndigheder eller andre ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed begrænset til den dækning, som følger af selskabets ansvarsforsikring i HDI Gerling Forsikring, dækkende professionelt ansvar for en dækningssum på kr. 5.000.000 pr. skade og pr. forsikringsår.

Undertegnede vurderingsmænd erklærer herved, ikke at have personlig eller forretningsmæssig interesse i vurderingens udfald.

Vurderingsrapporten er fremsendt elektronisk til såvel foreningen som administrator.

København d. 21. februar 2022

Med venlig hilsen
Scheel & Co. ApS



Mikkel Scheel
Civiløkonom, HD
Ejendomsmægler & Diplomvaluar



Henrik Larsen
Cand.merc.jur.

Vurderingsrapporten må ikke uden valuarens skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist, herunder på foreningens hjemmeside.

17. Beregninger

Anslået budget						
Sagsnr :	10236					
Adresse :	Valby Langgade 226-254, Højdedraget 2-12, Ålholmvej 13-15, Bramslykkevej 35-65 og Vestervang 5 2500 Valby					
Offentlig ejendomsværdi :	206.000.000					
Offentlig grundværdi :	24.551.800					
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021						
Grundareal i alt	15.544 m ²	heraf vej			1655 m ²	
Matr. Nr.	2413 VIGERSLEV, København					
Lejeberegning :	m²		kr./år		Total	
Bygningsareal						
Boliglejemål	14.840	x	674,00	= kr. ✓	10.002.160	
Erhvervslejemål	666		750,00	= kr. ✓	499.500	
Kælderleje					67.285	
Samlet bygningsareal (jf. regnskab)	15.506					
I alt	15.506 m ²				kr. 10.568.945	
OMK-boligprocenten	95,70%					
I ALT LEJEINDTÆGT					kr. 10.568.945	
DRIFTSUDGIFTER :						
* anslået						<i>OMK-lejen ved erhverv</i>
Ejendomsskatter 2022				kr.	834.761	798.907
Rottebekæmpelsesgebyr				kr.	4.614	4.416
Affaldsgebyr i alt				kr.	453.764	434.274
Vand			*	kr.	535.469	512.470
Forsikring			*	kr.	171.361	164.001
Abonnementer, skønnet			*	kr.	30.000	28.711
Varmeregnskab			*	kr.	40.420	38.684
Vicevært / renholdelse - Bolig	187	x	3150	kr. ✓	589.050	589.050
Administration/Revision - Bolig	187	x	3906,25	kr. ✓	730.469	730.469
Løbende udvendig vedligeholdelse	159	x	15506 m ²	kr. ✓	2.465.454	2.359.560
Vicevært / renholdelse - Erhverv			*	kr.	15.000	
Administration/Revision - Erhverv			*	kr.	15.000	
I ALT DRIFTSUDGIFTER				kr.	5.885.362	5.660.543
Overskud ejendom				kr.	4.683.583	
Kapitalafkast						
15. alm. Vurdering (skøn)	1000	x	15.506 m ²			
7% heraf				kr. ✓	1.085.420	1.038.800
Forbedringstillæg	År	Anskaffelsessum	Forbedringsandel	Ydelsesprocent		
Fjernvarme, året skønnet	1995	11.821.067,00 kr.	1,00	15,06%	kr. ✓	1.780.253
Termoruder, året skønnet	2001	8.587.201,00 kr.	0,66	9,42%	kr. ✓	533.883
Dørtelefon	2001	500.000,00 kr.	1,00	9,42%	kr. ✓	47.100
Postkasseanlæg - anslået	2009	250.000,00 kr.	1,00	8,40%	kr. ✓	21.000
Altan I - anslået	2014	8.954.668,00 kr.	1,00	7,00%	kr. ✓	626.827
Altan II - anslået	2018	4.477.334,00 kr.	1,00	6,70%	kr. ✓	299.981
udgifter i alt					I alt kr. ✓	10.008.387
udgift pr m2					✓	674

Discounted Cash Flow Model		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
Vurderingsindput																		
Grensnærlig modernisering	DKK/m ²	674	851															
Lejeverdier for modernisering	DKK/m ²	1.525																
Estimerede kv.4500/m ²	DKK/år m ²	4.618	4.710	4.805	4.901	4.999	5.099	5.201	5.305	5.411	5.519	5.629	5.742	5.857	5.974	6.093	rest.	
Frigørelsesfraktens		989	989	989	989	989	989	989	989	989	989	989	989	989	989	989	989	14.840
																		14.840

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
Indtægter																	
Leje belig	2,00%	10.002.160	10.202.203	10.408.247	10.614.372	10.826.660	11.043.193	11.264.057	11.489.338	11.719.125	11.953.507	12.192.577	12.436.429	12.685.157	12.938.860	13.197.638	
Merleje ved 1,52 modernisering	2,00%		858.761	1.751.873	2.680.965	3.645.297	4.647.753	5.688.850	6.769.732	7.891.573	9.055.590	10.262.990	11.515.075	12.813.138	14.158.518	15.552.587	
Erhverv	2,00%	499.500	509.490	519.680	530.073	540.675	551.488	562.518	573.768	585.244	596.949	608.888	621.065	633.487	646.157	659.080	
Kælderleje	2,00%	67.285	68.631	70.003	71.403	72.831	74.288	75.774	77.289	78.835	80.412	82.020	83.660	85.334	87.040	88.781	
Omkostninger																	
Løbende omkostninger	2,00%	-5.886.362	-6.006.129	-6.126.252	-6.248.777	-6.373.752	-6.501.227	-6.631.252	-6.763.877	-6.899.155	-7.037.138	-7.177.880	-7.321.438	-7.467.867	-7.617.224	-7.769.569	
Moderniseringsomkostninger	2,00%	-4.568.741	-4.660.116	-4.753.318	-4.848.365	-4.945.353	-5.044.260	-5.145.145	-5.248.048	-5.353.009	-5.460.069	-5.569.270	-5.680.656	-5.794.269	-5.910.154	-6.028.357	
Anslået omgang ved renovering 3 mdr.	2,00%	-1.667.703	-1.700.037	-1.734.437	-1.769.806	-1.805.444	-1.842.053	-1.877.734	-1.914.489	-1.952.319	-1.990.225	-2.028.210	-2.067.274	-2.107.419	-2.148.648	-2.190.961	
Exitafkast	3,50%																
Cashflow																	
Cashflow, terminalværdi		-54.861	802.803	1.694.795	2.622.146	3.595.913	4.597.182	5.627.088	6.706.713	7.827.294	8.990.016	10.196.115	11.446.862	12.743.561	14.087.549	15.480.199	665.605.839
Total cashflow		-54.861	802.803	1.694.795	2.622.146	3.595.913	4.597.182	5.627.088	6.706.713	7.827.294	8.990.016	10.196.115	11.446.862	12.743.561	14.087.549	15.480.199	665.605.839

NPV Kalkulation		
Dis. rate:	5,50%	
NPV exitværdi	60.259.152	
NPV for deprecia	298.146.852	
Total NPV	358.406.005	
Internt afkast - I(A)(RR)	5,50%	
Note:		
		Kv. i alt 15.506

Værdi af ledig lejlighed	
Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse	358.406.005
Kvadratmeterpris - ansået gennemsnit	-4.703.700
Anslået værdi af ledig lejlighed	353.702.305
Pr. kvadratmeter	353.700.000
	22.811

Følsomhedsanalyse					
Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	316.880.148	394.478.729	482.488.035	582.228.496	695.175.243
-0,50%	283.410.223	353.112.898	432.113.406	521.587.516	622.848.496
-0,25%	255.282.998	318.340.386	389.760.779	470.598.565	562.031.216
0,00%	231.347.099	288.740.767	353.702.305	427.182.978	510.244.901
0,25%	210.758.426	263.272.675	322.671.215	389.816.772	465.672.416
0,50%	192.884.122	241.155.330	295.717.719	357.357.291	426.951.299
0,75%	177.240.431	221.791.890	272.115.765	328.931.039	393.040.015

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	-10%	12%	36%	65%	97%
-0,50%	-20%	0%	22%	47%	76%
-0,25%	-28%	-10%	10%	33%	59%
0,00%	-35%	-18%	0%	21%	44%
0,25%	-40%	-26%	-9%	10%	32%
0,50%	-45%	-32%	-16%	1%	21%
0,75%	-50%	-37%	-23%	-7%	11%

17.1 Væsentlige overvejelser og afvigelser i beregningerne

17.1.1 Ejendommen

Ejendommen er ikke bindingspligtig til GI, hvilket den vil blive ved overdragelse til en investor. Derfor afsættes der 159 kr. pr. kvm. til udvendigt vedligehold, da dette vurderes at være det beløb en investor vil skulle hensætte.

Der afsættes to gange minimumsbeløbet til gennemgribende §5.2-renovering på i alt – 4.618 kr. pr. kvm.

Moderniseringsperiodens længde er 15 år, hvilket giver en estimeret fraflytningsfrekvens på 6,67% pr. år. Denne fraflytningsfrekvens finder støtte i en undersøgelse udarbejdet af Velfærdsministeriet og Københavns Kommune i 2009.

Der er tale om et skøn, da fraflytningsraten kan variere væsentligt i forhold til konjunkturer og de enkelte ejendomme.

Udgifterne til altanprojekterne I og II i det anslåede budget, ved beregning af forbedringstillæg, hviket kan ses i første skema under punkt 17 og i punkt 17.1.2, er lagt ind som en skønnet fordeling af det oplyste, samlede beløb på altanprojekterne, under note 12 til balancen i årsrapport 2020.

Værdien af en ledig lejlighed medtages ikke, da ejendommen er af en sådan størrelse, at tomgangen vurderes tomgangen tilpas stor til, at værdien af en ledig lejlighed ikke har betydning for investors bedømmelse af værdien af selve ejendommen.

17.1.2 Lejen

Der findes ikke et OMK-regnskab. Forbedringsinformationerne er indregnet efter oplysninger fra AB-foreningen om opførelsesår, eller skønnede opførelsesår...

OMK-boliglejen udregnes efter følgende principper:

OMK-lejen udregnes efter ejendommens boligprocent i forhold til det totale areal. Der udarbejdes således et ekstra skyggebudget specifikt for boliglejen, vægtet efter nedenstående metode, der baseres på hvordan omkostninger og forbedringer er fordelt i forhold til erhvervs-/boligarealerne, samt praksis jf. BRL §11.

Det totale lejbærende areal er 15.506 kvm., heraf udgør boligandelen 14.840 kvm.

Boligprocenten er derfor: boligandel kvm./samlede kvm. = 95,70%.

Boligprocenten fordeles på udgiftsposterne:

- Ejendomsskat.
- Rottebekæmpelsesgebyr.
- Dagrenovation- & renholdsgebyr.
- Vand/Varme/EI.
- Forsikring.
- Eventuel skorstensfejning.
- Eventuelle abonnemeter.
- Varmeregnskab.
- Løbende udvendig vedligeholdelse.
- Vicevært/renhold fordeles efter antallet af boligenheder.
- Administration/revision fordeles efter antallet af boligenheder.

Kapitalafkastet fordeles efter boligprocenten, mens forbedringerne alene relaterer sig til boligerne.

1. Fjernvarme.

Der kendes ingen dato for installation af fjernvarme. Installationsåret skønnes at være 1995.

Pris: Oplyst pris på 11.821.067 kr.

Forbedringsandel: 1.

Ydelse: 11,94%.

2. Termoruder.
Der kendes ingen dato for installation af vinduer. Installationsåret skønnes at være 2001.
Pris: Oplyst pris på 8.587.201
Forbedringsandel: 0,66.
Ydelse: 9,42%
3. Dørtelefon.
Opsat i 2001.
Pris: Estimeret til 500.000 kr.
Forbedringsandel: 1
Ydelse: 9,42%
4. Postkasseanlæg.
Der kendes ingen dato for installation af postkasseanlæg. Installationsåret skønnes at være 2009.
Pris: Estimeret, 250.000 kr.
Forbedringsandel: 1.
Ydelse: 8,40%.
5. Altan I.
Året er angivet at være 2014.
Pris: Estimeret, 2/3 af oplyst beløb, 8.954.668 kr.
Forbedringsandel: 1.
Ydelse: 7,00%.
6. Altan II
Året er angivet at være 2018
Pris: Estimeret, 1/3 af oplyst beløb, 4.477.334 kr.
Forbedringsandel: 1.
Ydelse: 6,70%.

18. Billeder





