

VALUARVURDERING

A/B GLASVEJ - FREDERIKSBORGVEJ

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



VÆRDIANSÆTTELSE EJENDOM
99.050.000 KR.

VÆRDIANSÆTTELSE PR. M²
18.597 KR.

DCF-AFKAST
3,55 %

Hovedansvarlig for valuarvurderingen

danbolig Erhverv København
Ejendomsmæglere & Diplomvaluere MDE

Lindevangs Allé 3, 3.
2000 Frederiksberg
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.....	10
15.	Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger.....	11
16.	Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag).....	11
17.	Vedligeholdelsesplan – kommende projekter.....	11
18.	Ejendommens potentiale.....	11
19.	Værdien af en ledig lejlighed.....	12
20.	Omkostningsbestemt huslejemodul / Potentiel lejeindtægt.....	13
21.	Omkostningsbestemt huslejemodul - Beregning.....	14
22.	Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse.....	15
23.	DCF (<i>Discounted Cash Flow</i>).....	16
24.	DCF Visuelt overblik.....	17
25.	Markedskommentarer.....	18
26.	Datagrundlag – sagens dokumenter.....	18
27.	Habilitetserklæring.....	19
28.	Fremsendelse.....	19
29.	Mæglererklæring.....	19
30.	Hovedansvarlig.....	19
31.	Kontaktperson.....	19
32.	Underskrifter.....	20

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. 30.06.2020.

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	99.050.000	kr.
Værdiansættelse pr. m ² .	18.597	kr./m ²
Ved (DCF) afkastrente	3,55	%
Svarende til 1. års afkastrente	1,25	%
Værdi af den frie lejlighed (Jf. afsnit 19)	1.950.000	kr.
DCF-Budgetperiode	10	År
Moderniseringsfrekvens:	10	% lineært over budgetperiode
Anvendt udgift kr/m ² , moderniseringstillæg:	3.750	kr./m ²
Bruttoleje, år 1 (se afsnit 22)	3.637.676	kr.
Driftsomkostninger, år 1 (se afsnit 22)	2.425.133	kr.
Nettoleje, år 1 (se afsnit 22)	1.212.543	kr.
Omk.bestemt leje, år 1 (Se afsnit 21)	683	kr./ m ²
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1 (se afsnit 21 og 22)	140	kr./ m ²
Det lejedes værdi, år 1 (se afsnit 22 og 23))		kr./ m ²
Markedsleje, bolig, år 1 (se afsnit 22 og 23)		kr./ m ²
Markedsleje, erhverv (se afsnit 22 og 23)	495	kr./ m ²
Lejeindtægt, erhverv (faktisk)		kr.
Øvrige indtægter, år 1 (se afsnit 22 og 23)	135.000	kr.
Bruttoleje boligarealer DCF år 1	683	kr./ m ²
Bruttoleje boligarealer DCF år 10	1.613	kr./ m ²
Lejefastsættelse af "det lejedes værdi" DCF år 1	1.350	Kr./ m ²

06. Referenceejendomme

Adresse	Post nr.	By	Handelsdato	Handelspris	Opf.år	Bolig m ²	Erhverv m ²	Kr./m ²
Gravervænget 1	2400	København NV	19-04-2018	490.000.000	1933	23.272	0	21.055
Birkedommervej 1	2400	København NV	04-12-2017	90.000.000	1933	2.272	435	33.247

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 uudnyttet 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 boligægler 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 stor erfaring med salg og udlejning af fast ejendom, herunder både bolig -og erhvervsejendomme.

10. Tingbog

Tingbogsoplysninger af 04.05.2020

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	2019
Offentlig vurdering	50.000.000 kr.
Heraf grundværdi	13.309.700 kr.

c) Vejforhold

Af ejendomsdatarapporterne 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	☒	Stikledninger	☒	Udvidet stikledninger	☒	Bestyrelsesansvar	☒
Svamp	☒	Rørskade	☒	Udvidet rør	☒	Retshjælp	☒
Insekt	☒	Glas	☒	Anden bygningsskade	☒	Restværdi	☒
Storm	☒	Sanitet	☒	Hus og grundejeransvar	☒	Huslejetab	☒

f) Energimærkning

Ejendommen har et 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 et gyldigt energimærke D som minimum, for at kunne benytte BRL §5,2.

g) Kommune, amt & zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune

h) Grundejernes Investeringsfond

Der foreligger ingen oplysninger om konti hos Grundejernes Investeringsfond (GI) med binding til GI. Udgifter til hensættelser, samt vedligehold er medregnet med normtal jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18b fsva.

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.	
BRL §18b (saldo)		Opgørelse primo	kr.	

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 oprindelig.

l) Afbigelser

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

12. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 24. april 2020.

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.

Grundet COVID-19 har det ikke været muligt at besigtige et repræsentativ antal lejemål.

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 (ekskl. 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 hygge-krog 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.

Køkkenfaldstammerne er skiftet og der er etableret højt vandslukkere med rottespær. 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. 220.294. 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
Vand/fugtbeskyttelse
Gavlisolering
Vinduer 2005 – 2015
Vinduer 2016
Vinduer 2010

De af foreningen oplyste forbedringer til brug for fastsættelse af omkostningsbestemt huslejebudget, 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
2028	1.500.000	Stigstreng

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 loftsrums til nye tagboliger eller sammenlægning med eksisterende lejligheder.

Såfremt der indrettes loftsrums 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 byggeret.

KONVERTERING

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

MARKEDSLEJE ERHVERV

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 lejedes 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
Frederiksborgvej 45, 3 tv.	84	3	24.11.2019	3.250.000	38.690
Frederiksborgvej 45, 1 th.	79	3	30.12.2019	2.950.000	37.342
Frederikssundsvej 47, 3 th.	91	3	26.01.2020	3.095.000	34.011
Frederiksborgvej 15, 3 tv.	71	3	20.12.2019	2.000.000	28.169
Kilde: boliga.dk / boligsiden.dk				Gns.kr/kvm:	34.754
				75% af gns.kvm:	26.065

Værdien af en ledig lejlighed beregnes herefter således: 74,00 á 34.754 kr/m² svarer til en værdi af den frie lejlighed på kr. 1.950.000 (afrundet).

20. Omkostningsbestemt huslejemodul / 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	454.530 kr.	Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	171.500 kr.
Dækningsafgift	0 kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. BRL §9,7	93.205 kr.
Kommunalt renhold af fortov	0 kr.	§ 18	452.710 kr.
Rottebekæmpelse	1.411 kr.	§ 18b	420.754 kr.
Afgift for vandforbrug	0 kr.	Afkast/henlægg/renoveringer i alt	1.138.169 kr.
Renovation	162.907 kr.	Installationstillæg	Ydelsestillæg
Øvrigt	618.848 kr.	Fjernvarme	131.233 kr.
I alt	618.848 kr.	Køleskabe	23.760 kr.
Forsikring og abonnementer		Køkken	31.680 kr.
Forsikring	125.354 kr.	Porttlf. med mikrofon	8.520 kr.
Serviceabonnement, elevator	0 kr.	Antenneanlæg	4.422 kr.
Øvrigt	125.354 kr.	Elevator	0 kr.
Forsikringer /abo. i alt	125.354 kr.	Installationstillæg i alt	199.615 kr.
Renholdelse mv.		Forbedringer	Ydelsestillæg
Vicevært	416.410 kr.	Postkasser	6.142 kr.
Rengøringservice	0 kr.	Altaner	396.973 kr.
Vinduespudsning	0 kr.	Tag	0 kr.
Graffitirens	0 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, lejl.	0 kr.
Øvrigt renhold	0 kr.	Forbedret varmeanlæg	0 kr.
Renholdelse mv. i alt	416.410 kr.	Vand/fugtbeskyttelse	20.808 kr.
Øvrige udgifter		Forbedret el	0 kr.
El	40.072 kr.	Gavlisolering	32.340 kr.
Gårdlaug	0 kr.	Hoveddøre	8.065 kr.
Varmeregnskab	10.139 kr.	Døre og vinduer erhverv	60.251 kr.
Administration	201.419 kr.	Nye Badeværelser (ikke indiv. forb.)	0 kr.
Vand	139.427 kr.	Vinduer 2005-2015	92.170 kr.
Diverse	189.638 kr.	Vinduer 2016	27.105 kr.
Øvrige udgifter		Vinduer 2010	71.320 kr.
Udgifter i alt	391.057 kr.	Forbedringstillæg i alt	745.886 kr.
Total omkostningsbestemt husleje			
Skatter og Afgifter	618.848 kr.	Alle udgifter samlet	3.635.339 kr.
Forsikringer /abonnementer	125.354 kr.	Boligprocent	91,78 %
Renholdelse mv.	416.410 kr.	Indtægtsgrundlag, omk. leje	3.336.376 kr.
Øvrige udgifter	391.057 kr.		
Afkast/henlæggelser	1.138.169 kr.	Omk. leje ekskl. forbedringer kr. pr. kvm.	542,52 kr.
Installationer	199.615 kr.	Heraf forbedringstillæg kr. pr. kvm	140,05 kr.
Forbedringstillæg	745.886 kr.	Omk. leje i alt pr. kvm.	682,56 kr.
Alle udgifter samlet	3.635.339 kr.		

22. Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse

INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (eksklusiv ledig lejlighed)	4.814 m ²	683 kr./m ²	3.285.866 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	495 kr./m ²	216.810 kr.
Øvrige indtægter (garager, p-pladser, antenne mv.)			135.000 kr.
Lejeindtægt i alt/bruttoleje			3.637.676 kr.
Driftsudgifter i alt - baseret på årsrapport og/eller normtal			
Skatter og afgifter:			618.848 kr.
Forsikringer:			125.354 kr.
Renholdelse mv.:			416.410 kr.
Administration:			201.419 kr.
Øvrige udgifter:			189.638 kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			873.464 kr.
Driftsudgifter total			2.425.133 kr.
Til forrentning/nettoleje			
Eksklusiv andelshaveres særlige forbedringer:			1.212.543 kr.
Værdiansættelse	1. års afkast	DCF afkast	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,25%	3,55%	97.086.732 kr.
Tillagt værdi af ledig bolig:			
(afrundet)	74 m ²	26.065 kr./m ²	1.950.000 kr.
Total værdiansættelse			
(afrundet)			99.050.000 kr.
Svarende til kr./m ²			
			18.597 kr./m ² .

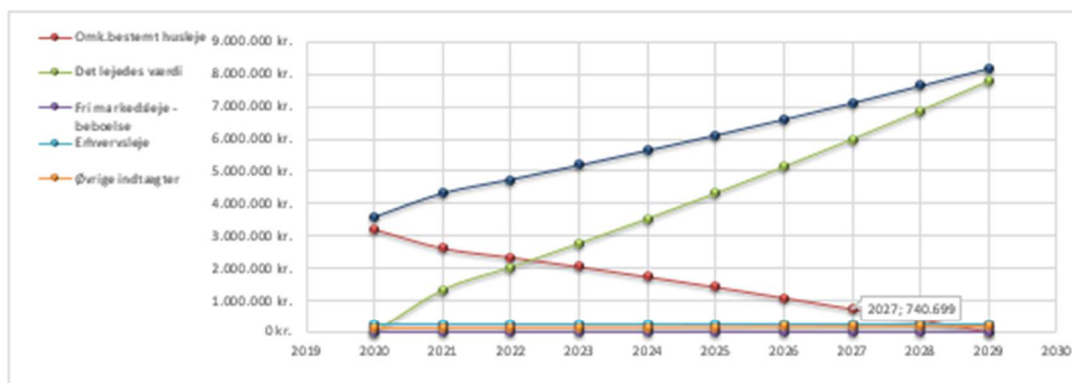
FØLSOMHEDSANALYSE						
1.års beregningsmetode - Ændret afkast			1.års beregningsmetode - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²
0,75%	163.853.918	30.765	+7,50%	3.910.501	120.881.532	22.696
1,00%	123.334.477	23.157	+5,00%	3.819.560	113.599.932	21.329
1,15%	107.486.938	20.182	+2,50%	3.728.618	106.318.332	19.962
1,25%	99.050.000	18.597	0,00%	3.637.676	99.050.000	18.597
1,50%	82.844.032	15.555	-2,50%	3.546.734	91.755.133	17.228
1,75%	71.280.654	13.384	-5,00%	3.455.792	84.473.533	15.861
2,25%	55.866.494	10.489	-7,50%	3.364.850	77.191.933	14.493
10 årig DCF - Ændret afkast			10 årig DCF - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²
3,05%	118.889.997	22.323	+7,50%	3.910.501	112.546.787	21.132
3,30%	110.704.101	20.786	+5,00%	3.819.560	108.043.436	20.286
3,45%	102.535.053	19.252	+2,50%	3.728.618	103.540.084	19.440
3,55%	99.050.000	18.597	0,00%	3.637.676	99.050.000	18.597
3,65%	95.735.641	17.975	-2,50%	3.546.734	94.533.381	17.749
3,80%	91.119.630	17.108	-5,00%	3.455.792	90.030.029	16.904
4,05%	84.210.368	15.811	-7,50%	3.364.850	85.526.678	16.058

23. DCF (Discounted Cash Flow)

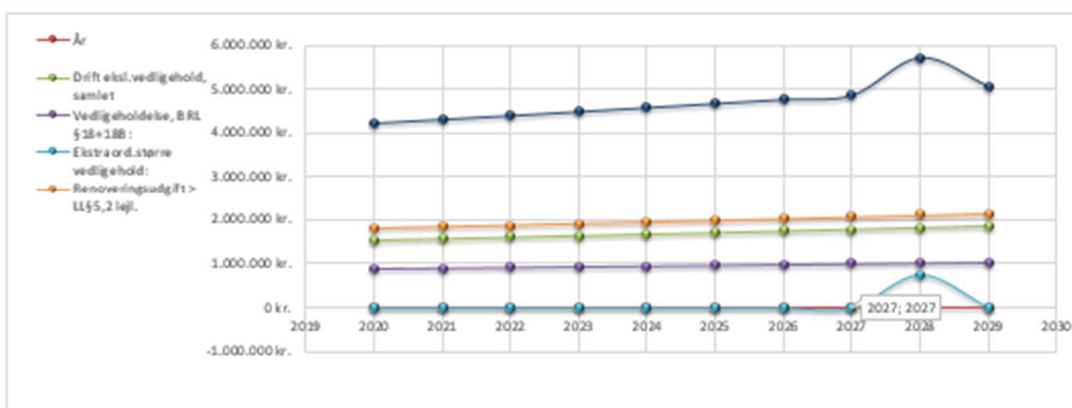
BRUTTOLEJE	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Terminalår
Lejeindtægt, OMK Leje		3.285.866	2.681.266	2.393.030	2.092.192	1.778.363	1.451.145	1.110.126	754.885	384.992	0	0
Lejeindtægt, det lejedes værdi		0	1.325.776	2.028.437	2.758.674	3.517.305	4.305.186	5.123.172	5.972.155	6.853.047	7.766.787	7.922.123
Lejeindtægt, Markedsleje (bolig)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Erhvervsleje (erhverv)		216.810	221.146	225.569	230.081	234.682	239.376	244.163	249.047	254.027	259.108	264.290
Lejeindtægt, Øvrige indtægter		135.000	137.700	140.454	143.263	146.128	149.051	152.032	155.073	158.174	161.337	164.564
Regulering til markedsleje (erhverv)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre løbende indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre engangs indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrigt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		3.637.676	4.365.888	4.787.490	5.224.210	5.676.483	6.144.758	6.629.493	7.131.159	7.650.240	8.187.233	8.350.977
Driftsudgifter	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Terminalår
Skatter og afgifter:		618.848	631.225	643.849	656.726	669.861	683.258	696.923	710.862	725.079	739.581	754.372
Forsikringer		125.354	127.861	130.418	133.027	135.687	138.401	141.169	143.992	146.872	149.810	152.806
Renholdelse mv.:		416.410	424.738	433.233	441.898	450.736	459.750	468.945	478.324	487.891	497.648	507.601
Øvrige udgifter:		189.638	193.431	197.299	201.245	205.270	209.376	213.563	217.834	222.191	226.635	231.168
Administration:		201.419	205.447	209.556	213.747	218.022	222.383	226.831	231.367	235.994	240.714	245.529
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:		873.464	890.933	908.752	926.927	945.466	964.375	983.662	1.003.336	1.023.402	1.043.870	1.064.748
Ekstraord. større vedligehold:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift > LL§5,2 lejl.		1.805.250	1.841.355	1.878.182	1.915.746	1.954.061	1.993.142	2.033.005	2.073.665	2.115.138	2.157.441	0
Udgifter i alt		4.230.383	4.314.991	4.401.290	4.489.316	4.579.103	4.670.685	4.764.098	4.859.380	4.956.568	5.055.699	2.956.224
Pengestrømsopgørelse	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Terminalår
Indtægter i alt:		3.637.676	4.365.888	4.787.490	5.224.210	5.676.483	6.144.758	6.629.493	7.131.159	7.650.240	8.187.233	8.350.977
Udgifter i alt:		-4.230.383	-4.314.991	-4.401.290	-4.489.316	-4.579.103	-4.670.685	-4.764.098	-4.859.380	-4.956.568	-5.055.699	-2.956.224
Driftsresultat / cash flow		-592.707	50.898	386.200	734.893	1.097.380	1.474.073	1.865.394	2.271.779	2.693.673	3.131.533	5.394.754
Cash flow akkumuleret		-592.707	-541.810	-155.610	579.284	1.676.664	3.150.737	5.016.131	7.287.910	9.981.583	13.113.116	
Gns.cash flow i perioden		1.311.312	1.311.312	1.311.312	1.311.312	1.311.312	1.311.312	1.311.312	1.311.312	1.311.312	1.311.312	
DCF-model	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Terminalår
Netto Pengestrøm		-592.707	50.898	386.200	734.893	1.097.380	1.474.073	1.865.394	2.271.779	2.693.673	3.131.533	
Nutidsværdi af pengestrøm		-561.542	45.686	328.426	592.095	837.657	1.066.030	1.278.095	1.474.688	1.656.611	1.824.629	
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret:		8.542.375										
Nutidsværdi terminalværdi		88.544.357										151.964.892
Markedsværdi DCF (ekskl. ledig lejl.)		97.086.732										
Værdi af den frie bolig		1.950.000	Forrentningskrav		3,55%	Overgang fra OMK-leje til DLV-boliger (Udskiftning pr. år)					10,00%	
Værdiansættelse jf. DCF inkl. ledig lejlighed:		99.036.732	ECB Inflationsrente		2,00%	Omkostning til modernisering:					3.750,00	
Driftskonto samt §18+18B saldi	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Terminalår
BRL §18+18B saldi primo året		0	641.140	1.295.102	1.962.143	2.642.526	3.336.516	4.044.386	4.766.413	5.502.880	6.254.078	
Driftskonto, saldo, primo året		0	641.140	1.295.102	1.962.143	2.642.526	3.336.516	4.044.386	4.766.413	5.502.880	6.254.078	
Løbende indbetaling		873.464	890.933	908.752	926.927	945.466	964.375	983.662	1.003.336	1.023.402	1.043.870	
Ans./løbende vedligehold		-399.450	-236.971	-241.710	-246.545	-251.476	-256.505	-261.635	-266.868	-272.205	-277.649	
Ekstraord. udgift		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ekstraord. betaling til drift/vedl.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Driftskonto, saldo ultimo året		641.140	1.295.102	1.962.143	2.642.526	3.336.516	4.044.386	4.766.413	5.502.880	6.254.078	7.020.299	
BRL §18+§29B saldi, ultimo året		641.140	1.295.102	1.962.143	2.642.526	3.336.516	4.044.386	4.766.413	5.502.880	6.254.078	7.020.299	

24. DCF Visuelt overblik

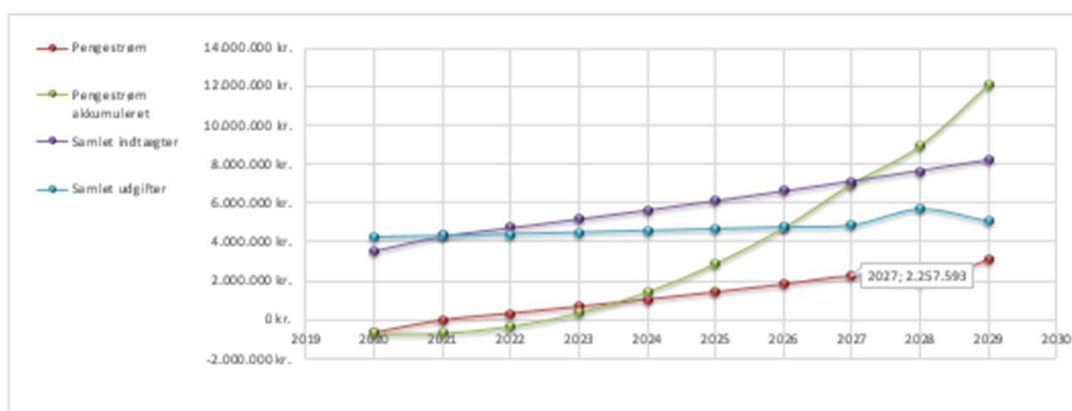
Visualisering af ejendommens indtægter



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



Visualisering af ejendommens indtægter og udgifter:



25. Markedskommentarer

Det er vores opfattelse i branchen, at der i 2019 har været en aftagende tendens indenfor, handler af investeringsejendomme i forhold til 2018. Det skal dog i denne sammenhæng nævnes, at 2018 var det år med den største transaktionsvolumen siden 2006. At der sket fald i antal handler er mere et udtryk for, at markedet har stabiliseret sig, end at der skulle være tegn på faldende ejendomsværdier. Vi har i 2020 i forbindelse med COVID-19 oplevet, at markedet et kort øjeblik stagnerede, men hurtigt igen har investeringslysten vist sig. Det er vores vurdering, at COVID-19, ikke kommer til at have en væsentlig påvirkning af investeringsejendomme, da købere i dette segment primært handler med meget langsigtet, og lejemarkedet som er afgørende for driftsindtægterne er meget stabilt.

Det gør sig dog gældende, at inden for segmentet investeringsejendommen er der stadig stor interesse, når der er tale om investeringsejendomme som indeholder udelukkende boliger eller erhverv i et mindre omfang. Ligeledes er Danmark et meget sikkert land at investere i for udenlandske investorer grundet de danske finansieringsmuligheder i realkreditinstitutter. Ydermere er fastkurs politikken en garant for investerings sikkerhed. De danske investorer har stort incitament i det nuværende renteniveau, som giver utrolige fordelagtige finansieringsvilkår, og ligeledes påvirker de negative renteniveauer, at danske investorer med stor likviditet har interesse i at placere likviditeten i ejendomme.

I København og Frederiksberg den nærmeste omegn er det nuværende afkasts niveau meget lavt, og dette er et udtryk for, at investeringslysten har været meget stor, og renteniveauet lavt. Det skønnes dog, at markedet har stabiliseret sig, og dette ikke vil ændre sig, hverken positivt eller negativt de kommende år. Der er til stadig stor diversitet i de afkasts procenter, som investeringsejendomme, med primært boliger, bliver handlet til. Det er et udtryk for potentialet i disse ejendomme, hvor der fra forskellige investorer er forskellige strategier, hvor vidt man ønsker at handle færdig udviklede ejendomme, eller om man ønsker at arbejde med potentialet.

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

- Vedtægter
- Årsrapport 2018/19
- Budget 2019/20
- ~~Referat af ord. Generalforsamling~~
- Ejendomsskattebillet 2020
- Energimærke af 10.06.2015
- BBR-meddelelse
- Forsikringspolice Gjensidige Forsikring
- Boligsalgsdata fra boliga.dk/boligsiden.dk
- Vedligeholdelsesplan/Tilstandsrapport
- Tingbog af 04.05.2020
- Ejendomsdatarapport af 06.05.2020
- Forureningsattest af 06.05.2020
- Fredningsstatus af 04.05.2020
- Offentlig vurdering af 2019
- 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: 30/06/2020

Joanna Niesiolowska
Ejendomsmægler & Valuar, MDE.

danbolig Dyssegård-Vangede

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

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

Mobil : 22 38 40 68
joanna.n@danbolig.dk

32. Underskrifter

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

Dato: 30/06/2020



Kenneth Engberg
Partner
Ejendomsmægler & Diplomvaluar, MDE.

danbolig Erhverv København
Ejendomsmæglere & Diplomvaluarer MDE

Lindevangs Allé 3, 3.
2000 Frederiksberg
CVR 40710329
www.danboligerhverv.dk

danbolig
ERHVERV