

VALUARVURDERING

A/B GLASVEJ - FREDERIKSBORGVEJ

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

VÆRDIANSÆTTELSE EJENDOM
KR. 108.500.000

VÆRDIANSÆTTELSE PR. M²
KR. 20.372

DCF-AFKAST
3,60 %

Hovedansvarlig for valuarvurderingen

danbolig Erhverv København
Ejendomsmæglere & Diplomvaluere MDE

Godthåbsvej 8B, st.
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 beskaflenhed og driftsomkostninger.....	11
16.	Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag).....	11
17.	Vedligeholdelsesplan – kommende projekter.....	11
18.	Ejendommens potentiale.....	12
19.	Værdien af en ledig lejlighed.....	12
20.	Omkostningsbestemt huslejembudget / Potentiel lejeindtægt.....	13
21.	Omkostningsbestemt huslejembudget - 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.....	19
27.	Habilitetserklæring.....	19
28.	Fremsendelse.....	19
29.	Mæglererklæring.....	20
30.	Hovedansvarlig.....	20
31.	Kontaktperson.....	20
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. **30.06.2023**.

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 27 – 41
2400 København NV
v/ bestyrelsen

Andelsforeningens administrator:

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37
2000 Frederiksberg

05. Essentielle nøgletal og primær konklusion

Værdiansættelse af ejendommen	108.500.000	kr.
Værdiansættelse pr. m ² .	20.372	kr./m ²
Ved (DCF) afkastrente	3,60	%
Svarende til 1. års afkastrente	1,35	%
Værdi af den frie lejlighed (Jf. afsnit 0)	2.050.000	kr.
DCF-Budgetperiode	15	år
Budgetperiode af overgang fra OMK-leje til DLV-leje	14	år
Moderniseringsfrekvens:	7,14	% *
Anvendt udgift kr/m ² , moderniseringstillæg:	4.994	kr./m ²
Bruttoleje, år 1 (se afsnit 22)	3.748.444	kr.
Driftsomkostninger, år 1 (se afsnit 22)	2.308.498	kr.
Nettoleje, år 1 (se afsnit 22)	1.439.946	kr.
Omk.bestemt leje, år 1 (Se afsnit 21)	645	kr./m ²
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1 (se afsnit 21 og 22)	127	kr./m ²
Det lejedes værdi, år 1 (se afsnit 22 og 23))	0	kr./m ²
Markedsleje, bolig, år 1 (se afsnit 22 og 23)	0	kr./m ²
Markedsleje, erhverv, år 1 (se afsnit 22 og 23)	1.100	kr./m ²
Lejeindtægt, erhverv (faktisk)	0	Kr.
Øvrige indtægter, år 1 (se afsnit 22 og 23)	163.200	kr.
Bruttoleje boligarealer DCF år 1	645	kr./m ²
Bruttoleje boligarealer DCF år 15	1.393	kr./m ²
Lejefastsættelse af "det lejedes værdi" DCF år 1	1.455	kr./m ²

* lineært over budgetperiode efter optimering af energimærke

06. Referenceejendomme

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

Referenceejendomme er et udtryk for salgspriser på investeringsejendomme i nærområdet med tilsvarende arealer og anvendelse mellem bolig og erhverv. Referencerne har til formål at give et indtryk af, at værdiansættelsen i nærværende rapport er repræsentativt for markedet. Kvadratmeterpriser kan afvige i referencerne, idet det afgørende for salg af investeringsejendommen primært er baseret på det afkast, som investor kan opnå ved køb af ejendommen. Herudover kan der være 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 8 erhvervscentre. danbolig Erhverv København har eksisteret i mere end 10 år, og har årligt foretaget vurderinger af mellem 200 – 400 andelsforeninger, således er kendskabet til opgaverne og ikke mindst markedet omfattende, som sikrer vores valuarvurdering er af meget høj kvalitet med udgangspunkt i et stort datagrundlag.

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

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

- Markedslejevurderinger
- Syn & skøn
- Due diligence rådgivning

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

09. Valuarens grundlag

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

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

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

Vores team i København består af uddannede ejendomsmæglere, MDE samt uddannede diplomvaluarer. Alle har stor erfaring med salg og udlejning af fast ejendom, herunder både bolig -og erhvervsejendomme.

10. Tingbog

Tingbogsoplysninger af 08.06.2023

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

Glasvej 20 – 28
2400 København NV

Frederiksborgvej 37 – 41
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	2022
Offentlig vurdering	50.000.000 kr.
Heraf grundværdi	13.309.700 kr.

c) Vejforhold

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

Matriklerne er klassificeret:

Matriklen er ikke kortlagt (matr. nr. 1055)
Udgået før kortlægning (matr. nr. 1054)

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

e) Forsikringsforhold

Ejendommens forsikringsforhold er som nedenstående:

Forsikringsselskab	:	Gjensidige Forsikring
Policenummer	:	4188182

Forsikringen omfatter følgende:

Brand	☒	Elskade	☐	Udvidet vand	☐	Bestyrelsesansvar	☒
Svamp	☒	Stikledninger	☒	Rørskade	☒	Retshjælp	☒
Insekt	☒	Glas	☐	Anden bygningsskade	☒	Restværdi	☐
Storm	☐	Sanitet	☐	Husejeransvar	☒	Huslejetab	☒

f) Energimærkning

Ejendommen har gyldigt energimærke udarbejdet den 10.06.2015 med karakteren: D

Ejendommens potentiale jf. energirigtige besparelsesforslag vurderes til karakteren: C

Det forudsættes i værdiansættelsen af ejendommen, at ejendommen kan opretholde energimærke C som minimum, for at kunne benytte LL §19,2.

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

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

g) Kommune, amt & zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune.

h) Grundejernes Investeringsfond

Der foreligger ingen oplysninger om bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond (GI). Udgifter til hensættelser, samt vedligehold er derfor medregnet med normtal jf. LL §§ 119 og 120 fsva. vedligeholdelse:

LL §119	85	kr/m ² – svarende til	kr.	452.710
LL §120	79	kr/m ² – svarende til	kr.	420.754
LL §119 (saldo)		Opgørelse primo	kr.	0,00
LL §120 (saldo)		Opgørelse primo	kr.	0,00

i) Lokalplanforhold

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

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

j) Kontaktforhold

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

k) Bevaringsværdig / Fredningsstatus

Ejendommen er registeret 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) Afvigelser

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

12. Besigtigelse

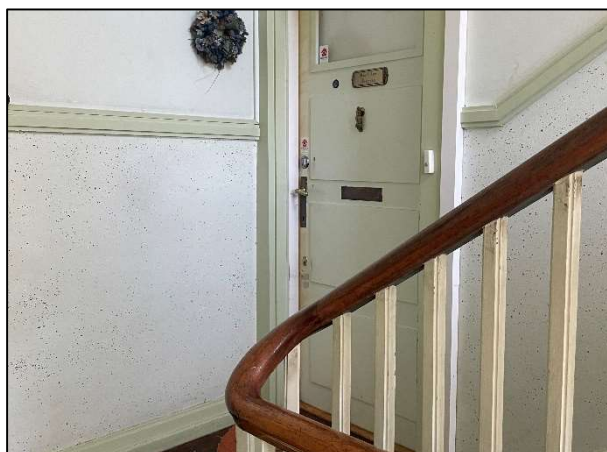
Ejendommen blev besigtiget den 30. maj 2023.

Til stede ved besigtigelsen var Ole Abrahamsen, 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 førende beboelseslejligheder:

- Glasvej 22, st. tv.
- Glasvej 22, 2. sal
- Frederiksborgvej 39, 4. th.

13. Billeddokumentation



14. Beskrivelse

OMRÅDET OG EJENDOMMEN:

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

Desuden findes der på ejendommen 5 erhvervslokaler, i form af køreskole, genbrugsbutik, bodega, danbolig og idrætsforening. Alle er andelshavere. Ejendommen opvarmes med fjernvarme (alle oplysninger er jf.BBR) Foran ejendommene findes fortov samt off. parkeringspladser, bag ejendommen finder man en aflukket fælles gård, med 2 cykelskure, 2 gårdtoiletter, overdækket hygge-krog og grill samt legeplads og rekreative arealer.

Ejendommene har desuden 12 garager, som lejes ud til andelshaverne. Ejendommens lofter rummer pulterrum til lejlighederne samt 8 tørrerum.

De to ejendommers kældre anvendes til pulterrum, rum til cykelparkering, 2 fyrrum, kontor til andelsforeningen, fællesrum/værksted, vicevært kontor, køkken og selskabslokale samt billiardrum.

Faldstammerne er delvist skiftet over tid og har rottespær, og der er etableret højt vandslukkere.

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

15. Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger

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

Der henvises generelt til ejendommens energimærke og eventuelle vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport, til at give et mere fyldestgørende indblik i ejendommens stand. I seneste årsrapport udgjorde posten almindelig vedligehold kr. 190.827. I denne vurderingsrapport anvendes normtallene for vedligeholdelse jf. LL §§ 119 og 120.

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
Forbedret varmeanlæg
Isolering gavl
Døre og vinduer, erhverv
Vinduer 2005-2015
Vinduer 2016
Vinduer bolig 2019

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
-	-	-
-	-	-

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

18. Ejendommens potentiale

LOFTSAREALER

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

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

BYGGERET

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

KONVERTERING

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

MARKEDSLEJE

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

LL – LOV OM LEJE §§19 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 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 10, 1 tv.	88	4	20.12.2022	3.200.000	36.364
Frederiksborgvej 12A, 4 th.	74	3	17.02.2023	2.800.000	37.838
Rentemestervej 38, st.	83	4	08.03.2023	2.925.000	35.241
Bisiddervej 4, 2 th.	56	2	25.01.2023	2.293.762	40.960

Kilde: boliga.dk / boligsiden.dk

Gns.kr/kvm: 37.272
75% af gns.kvm: 27.954

Værdien af en ledig lejlighed beregnes herefter således: 74,00 m² á 27.954 kr./m² svarer til en værdi af den frie lejlighed på kr. 2.050.000 (afrundet).

20. Omkostningsbestemt huslejebudget / Potentiel lejeindtægt

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

Ejendommen er beliggende i et reguleret område, hvilket vil sige, at lejen skal enten beregnes efter LL § 19, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. § 19, 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. LL § 19, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. LL § 19, stk. 2. En beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter jf. LL § 24, afkast, jf. § LL 25 med tillæg af hensættelse til vedligeholdelse efter §§ 119 og 120, samt forbedringstillæg. Der fremgår en opgørelse af den omkostningsbestemte leje inkl. forbedringstillæg i afsnit 21.

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

21. Omkostningsbestemt huslejemodul - Beregning

Overblik - arealopgørelse			
Antal boliger	66	Antal m ² bolig, OMK leje opg.:	4.888
Antal erhvervsenheder	5	Antal m ² erhverv	438
Antal enheder i alt	71	Antal m ² i alt:	5.326
		Boligprocent:	91,78%
Beregning af omkostningsbestemt huslejemodul			
Poster i den omkostningsbestemte leje		Ydelsesbaseret tillæg	
Skatter og afgifter	Jf. årsrapport/normtal	Afkast/henlægg/renoveringer	Afkast/tillæg
Grundskyld	452.529 kr.	Afkast jf. LL §25,1 ell. LL §25,2	171.500 kr.
Dækningsafgift	0 kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. LL §25,7	79.890 kr.
Kommunalt renhold affortov	0 kr.	§ 119	452.710 kr.
Rottebekæmpelse	1.217 kr.	§ 120	420.754 kr.
Afgift for vandforbrug	0 kr.	Afkast/henlægg/renoveringer i alt	1.124.854 kr.
Renovation	216.528 kr.	Installationstillæg	Ydelsestillæg
Øvrigt	0 kr.	Fjernvarme	131.233 kr.
I alt	670.274 kr.	Køleskabe	23.760 kr.
Forsikring og abonnementer		Komfur	31.680 kr.
Forsikring	132.010 kr.	Porttlf. med mikrofon	8.520 kr.
Serviceabonnement, elevator	0 kr.	Antenneanlæg	4.422 kr.
Øvrigt	0 kr.	Elevator	0 kr.
Forsikringer /abo. i alt	132.010 kr.	Installationstillæg i alt	199.615 kr.
Renholdelse mv.		Forbedringer	Ydelsestillæg
Vicevært	353.262 kr.	Postkasser	6.142 kr.
Rengøringsservice	0 kr.	Altaner	396.973 kr.
Vinduespudsning	0 kr.	Tag renvoering/udskiftning	0 kr.
Graffitirens	0 kr.	Tagterrasse	0 kr.
Glatførebekæmpelse	0 kr.	Faldstammer køkken	26.325 kr.
Trappevask	0 kr.	Faldstammer badeværelse	4.388 kr.
Snerydning	1.892 kr.	Nye brand-døre, hoveddøre	12.408 kr.
Øvrig renhold	10.289 kr.	Nye brand-døre, lejl.	0 kr.
Renholdelse mv. i alt	365.443 kr.	Forbedret varmeanlæg	15.912 kr.
Øvrige udgifter		Vand/fugtbeskyttelse	0 kr.
El	41.751 kr.	Dræn mv.	0 kr.
Gårdlaug	0 kr.	Rottespær mv.	0 kr.
Vand/varmeregnskab	11.811 kr.	Isolering gavl	32.340 kr.
Administration	213.745 kr.	Døre og vinduer erhverv	30.126 kr.
Fælles vand/varmeforbrug	0 kr.	vinduer 2005-2015	92.170 kr.
Diverse	0 kr.	Vinduer 2016	27.105 kr.
Øvrige udgifter		Vinduer bolig 2019	30.126 kr.
Udgifter i alt	267.307 kr.	Forbedringstillæg i alt	674.013 kr.
Total omkostningsbestemt husleje			
Skatter og Afgifter	670.274 kr.	Alle udgifter samlet	3.433.516 kr.
Forsikringer /abonnementer	132.010 kr.	Boligprocent	91,78 %
Renholdelse mv.	365.443 kr.	Indtægtsgrundlag, omk. leje	3.151.150 kr.
Øvrige udgifter	267.307 kr.		
Afkast/henlæggelser	1.124.854 kr.		
Installationer	199.615 kr.	Omk. leje ekskl. forbedringer kr. pr. kvm.	518,12 kr.
Forbedringstillæg	674.013 kr.	Heraf forbedringstillæg kr. pr. kvm	126,55 kr.
Alle udgifter samlet	3.433.516 kr.	Omk. leje i alt pr. kvm.	644,67 kr.

22. Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse

INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (eksklusiv ledig lejlighed)	4.814 m ²	645 kr./m ²	3.103.444 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	1.100 kr./m ²	481.800 kr.
Øvrige indtægter (garager, p-pladser, antenne mv.)			163.200 kr.
Lejeindtægt i alt/bruttoleje			3.748.444 kr.
Driftsudgifter i alt - baseret på årsrapport og/eller normal			
Skatter og afgifter:			670.274 kr.
Forsikringer:			132.010 kr.
Renholdelse mv.:			365.443 kr.
Administration:			213.745 kr.
Øvrige udgifter:			53.562 kr.
Vedligeholdelse, LL §119+120:			873.464 kr.
Driftsudgifter total			2.308.498 kr.
Til forrentning/nettoleje			
Eksklusiv andelshaveres særlige forbedringer			1.439.946 kr.
Værdiansættelse	1. års afkast	DCF afkast	
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,35%	3,60%	106.444.780 kr.
Tillagt værdi af ledig lejlighed:			
(afrundet)	74 m ²	27.954 kr./m ²	2.050.000 kr.
Total værdiansættelse			
(afrundet)			108.500.000 kr.
Svarende til kr./m²			
			20.372 kr./m².

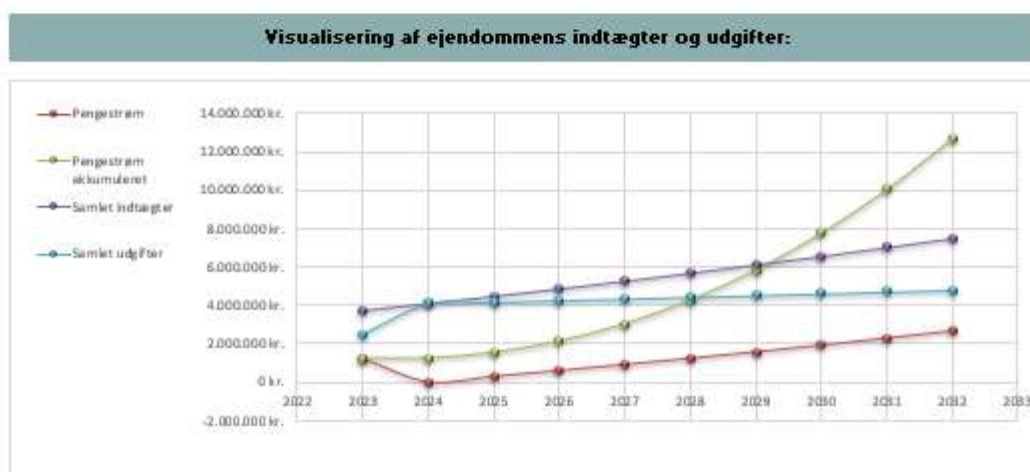
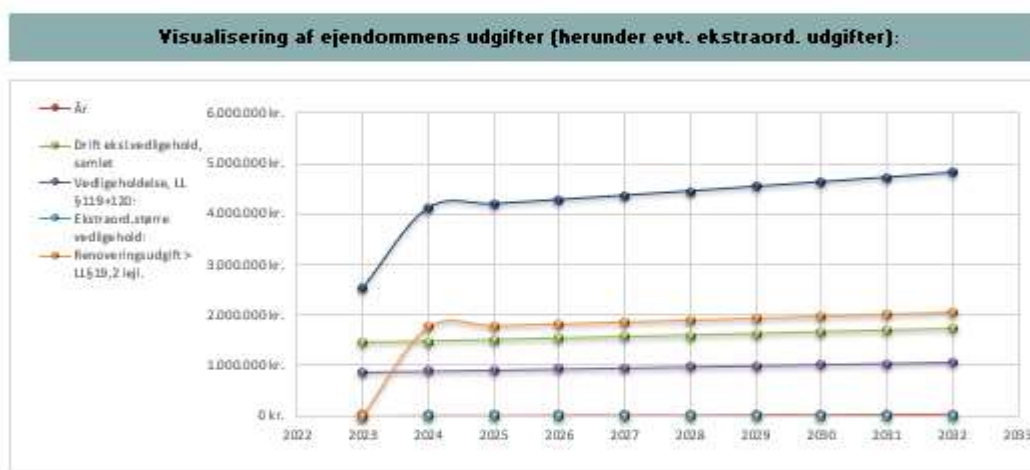
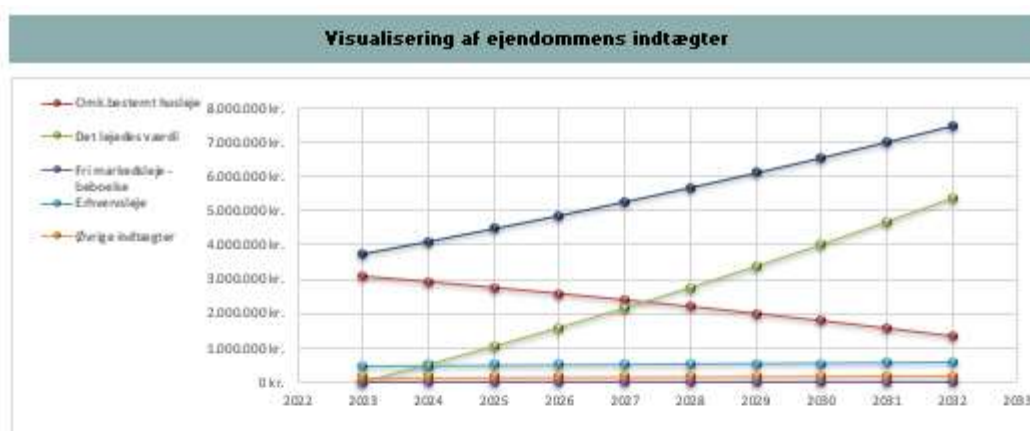
FØLSOMHEDSANALYSE						
1.års beregningsmetode - Ændret afkast			1.års beregningsmetode - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²
1,05%	138.827.736	26.066	+7,50%	4.029.578	129.276.926	24.273
1,15%	126.962.534	23.838	+5,00%	3.935.867	122.349.544	22.972
1,25%	116.991.576	21.966	+2,50%	3.842.155	115.422.162	21.671
1,35%	108.500.000	20.372	0,00%	3.748.444	108.500.000	20.372
1,45%	101.167.726	18.995	-2,50%	3.654.733	101.567.398	19.070
1,55%	94.784.415	17.797	-5,00%	3.561.022	94.640.016	17.769
1,75%	84.202.907	15.810	-7,50%	3.467.311	87.712.634	16.469
15 årig DCF - Ændret afkast			15 årig DCF - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²
3,10%	131.165.563	24.627	+7,50%	4.029.578	122.630.856	23.025
3,35%	118.944.541	22.333	+5,00%	3.935.867	117.918.830	22.140
3,50%	112.486.597	21.120	+2,50%	3.842.155	113.206.805	21.256
3,60%	108.500.000	20.372	0,00%	3.748.444	108.500.000	20.372
3,70%	104.729.839	19.664	-2,50%	3.654.733	103.782.755	19.486
3,85%	99.468.822	18.676	-5,00%	3.561.022	99.070.729	18.601
4,10%	91.604.042	17.199	-7,50%	3.467.311	94.358.704	17.717

23.

DCF (Discounted Cash Flow)

BRUTTOLEJE		År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Terminalår
Lejendragt, OMK, Leje		3.103.444	2.593.405	2.767.563	2.897.671	2.959.477	2.920.720	1.967.133	1.782.441	1.550.363	1.324.608	1.080.880	846.873	562.274	286.750	0	0	0
Lejendragt, der lejesværdi		0	510.318	1.041.050	1.592.806	2.166.216	2.761.925	3.380.956	4.022.910	4.689.563	5.381.274	6.098.777	6.842.828	7.614.201	8.413.692	9.242.117	9.426.960	0
Lejendragt, Markedslejebolig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejendragt, Enhverveje (enverv)		481.800	491.436	501.265	511.290	521.516	531.946	542.585	553.437	564.505	575.796	587.312	599.058	611.039	623.260	635.725	648.438	0
Lejendragt, Øvrige indtægter		169.200	166.464	169.793	173.189	176.653	180.186	183.790	187.465	191.215	195.039	198.940	202.919	206.977	211.117	215.339	219.646	0
Reguleret markedsleje (enverv)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre engangsindtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		3.748.444	4.107.623	4.479.670	4.864.956	5.263.862	5.676.777	6.104.104	6.546.253	7.003.646	7.476.717	7.965.909	8.471.678	8.994.491	9.534.828	10.093.181	10.295.045	0
Driftsudgifter		År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Terminalår
Skatter og afgifter:		670.274	683.679	697.353	711.300	725.526	740.037	754.837	769.934	785.333	801.033	817.060	833.401	850.070	867.071	884.412	902.101	0
Forkøber		132.010	134.650	137.343	140.090	142.892	145.750	148.665	151.638	154.671	157.764	160.919	164.138	167.421	170.769	174.184	177.668	0
Reholdelse mv.:		965.443	974.752	984.207	993.811	1.003.567	1.013.479	1.023.549	1.033.779	1.044.166	1.054.713	1.065.423	1.076.293	1.087.323	1.098.521	1.109.887	1.121.421	0
Øvrige udgifter:		59.552	56.633	55.726	55.840	57.977	59.137	60.320	61.536	62.786	64.072	65.392	66.753	68.158	69.609	71.107	72.654	0
Administration:		213.745	218.020	223.380	228.828	234.364	239.992	245.712	251.526	257.436	263.445	269.554	275.765	282.076	288.487	294.998	301.610	0
Omkostninger til energiforsyninger		159.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse, LL \$119+120:		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	1.086.043	1.107.764	1.129.919	1.152.517	1.175.568	0
Ekstraord. reservevedligehold:		0	1.751.567	1.786.598	1.822.330	1.858.777	1.895.952	1.933.872	1.972.549	2.012.000	2.052.240	2.093.285	2.135.150	2.177.853	2.221.411	2.265.839	2.311.143	0
Udgifter i alt		2.506.798	4.106.235	4.188.360	4.272.127	4.357.569	4.444.721	4.533.615	4.624.288	4.716.773	4.811.109	4.907.391	5.005.478	5.105.587	5.207.699	5.311.853	5.418.934	0
Pensjonsrammeregulering		År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Terminalår
Indtægter i alt		3.748.444	4.107.623	4.479.670	4.864.956	5.263.862	5.676.777	6.104.104	6.546.253	7.003.646	7.476.717	7.965.909	8.471.678	8.994.491	9.534.828	10.093.181	10.295.045	0
Udgifter i alt		-2.506.798	-4.106.235	-4.188.360	-4.272.127	-4.357.569	-4.444.721	-4.533.615	-4.624.288	-4.716.773	-4.811.109	-4.907.391	-5.005.478	-5.105.587	-5.207.699	-5.311.853	-5.418.934	0
Driftsresultat / cash flow		1.241.646	1.389	291.311	592.829	906.292	1.232.056	1.570.489	1.921.965	2.286.873	2.665.608	3.058.518	3.466.200	3.888.904	4.327.130	4.781.328	5.256.111	0
Cash flow akkumuleret		1.241.646	1.243.035	1.534.346	2.127.175	3.033.467	4.265.524	5.836.012	7.757.978	10.044.851	12.710.455	15.769.037	19.235.287	23.124.141	27.451.271	32.232.599	37.574.130	0
Gen. cash flow i perioden		3.223.260	3.223.260	3.223.260	3.223.260	3.223.260	3.223.260	3.223.260	3.223.260	3.223.260	3.223.260	3.223.260	3.223.260	3.223.260	3.223.260	3.223.260	3.223.260	0
DCF-model		År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Terminalår
Netto Pengestrøm		1.241.646	1.389	291.311	592.829	906.292	1.232.056	1.570.489	1.921.965	2.286.873	2.665.608	3.058.518	3.466.200	3.888.904	4.327.130	4.781.328	5.256.111	0
Nutidsværdi af Pengestrøm, akkumuleret		1.175.801	1.245	247.380	476.732	650.158	888.479	1.072.476	1.242.894	1.400.447	1.545.814	1.679.641	1.802.547	1.915.121	2.017.925	2.114.954	2.208.983	0
Nutidsværdi af terminalværdi		88.176.625	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nutidsværdi DCF (ekskl. ledig ej.)		106.444.780	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdi af den frie bolig		2.050.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Markedsværdi DCF (ekskl. ledig ej.)		108.494.780	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Værdi jf. DCF inkl. ledig lejlighed:		108.494.780	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forrentningskrav		3.60%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omrentningstil moderselskab		2.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Terminalår
Lejendragt, OMK, Leje		3.103.444	2.593.405	2.767.563	2.897.671	2.959.477	2.920.720	1.967.133	1.782.441	1.550.363	1.324.608	1.080.880	846.873	562.274	286.750	0	0	0
Lejendragt, der lejesværdi		0	510.318	1.041.050	1.592.806	2.166.216	2.761.925	3.380.956	4.022.910	4.689.563	5.381.274	6.098.777	6.842.828	7.614.201	8.413.692	9.242.117	9.426.960	0
Lejendragt, Markedslejebolig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejendragt, Enhverveje (enverv)		481.800	491.436	501.265	511.290	521.516	531.946	542.585	553.437	564.505	575.796	587.312	599.058	611.039	623.260	635.725	648.438	0
Lejendragt, Øvrige indtægter		169.200	166.464	169.793	173.189	176.653	180.186	183.790	187.465	191.215	195.039	198.940	202.919	206.977	211.117	215.339	219.646	0
Reguleret markedsleje (enverv)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre engangsindtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		3.748.444	4.107.623	4.479.670	4.864.956	5.263.862	5.676.777	6.104.104	6.546.253	7.003.646	7.476.717	7.965.909	8.471.678	8.994.491	9.534.828	10.093.181	10.295.045	0
Driftsudgifter		År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Terminalår
Skatter og afgifter:		670.274	683.679	697.353	711.300	725.526	740.037	754.837	769.934	785.333	801.033	817.060	833.401	850.070	867.071	884.412	902.101	0
Forkøber		132.010	134.650	137.343	140.090	142.892	145.750	148.665	151.638	154.671	157.764	160.919	164.138	167.421	170.769	174.184	177.668	0
Reholdelse mv.:		965.443	974.752	984.207	993.811	1.003.567	1.013.479	1.023.549	1.033.779	1.044.166	1.054.713	1.065.423	1.076.293	1.087.323	1.098.521	1.109.887	1.121.421	0
Øvrige udgifter:		59.552	56.633	55.726	55.840	57.977	59.137	60.320	61.536	62.786	64.072	65.392	66.753	68.158	69.609	71.107	72.654	0
Administration:		213.745	218.020	223.380	228.828	234.364	239.992	245.712	251.526	257.436	263.445	269.554	275.765	282.076	288.487	294.998	301.610	0
Omkostninger til energiforsyninger		159.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse, LL \$119+120:		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	1.086.043	1.107.764	1.129.919	1.152.517	1.175.568	0
Ekstraord. reservevedligehold:		0	1.751.567	1.786.598	1.822.330	1.858.777	1.895.952	1.933.872	1.972.549	2.012.000	2.052.240	2.093.285	2.135.150	2.177.853	2.221.411	2.265.839	2.311.143	0
Udgifter i alt		2.506.798	4.106.235	4.188.360	4.272.127	4.357.569	4.444.721	4.533.615	4.624.288	4.716.773	4.811.109	4.907.391	5.005.478	5.105.587	5.207.699	5.311.853	5.418.934	0
Pensjonsrammeregulering		År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Terminalår
Indtægter i alt		3.748.444	4.107.623	4.479.670	4.864.956	5.263.862	5.676.777	6.104.104	6.546.253	7.003.646	7.476.717	7.965.909	8.471.678	8.994.491	9.534.828	10.093.181	10.295.045	0
Udgifter i alt		-2.506.798	-4.106.235	-4.188.360	-4.272.127	-4.357.569	-4.444.721	-4.533.615	-4.624.288	-4.716.773	-4.811.109	-4.907.391	-5.005.478	-5.105.587	-5.207.699	-5.311.853	-5.418.934	0
Driftsresultat / cash flow		1.241.646	1.389	291.311	592.829	906.292	1.232.056	1.570.489	1.921.965	2.286.873	2.665.608	3.058.518	3.466.200	3.888.904	4.327.130	4.781.328	5.256.111	0
Cash flow akkumuleret		1.241.646	1.243.035	1.534.346	2.127.175	3.033.467	4.265.524	5.836.012	7.757.978	10.044.851	12.710.455	15.769.037	19.235.287	23.124.141	27.451.271	32.232.599	37.574.130	0
Gen. cash flow i perioden																		

24. DCF Visuelt overblik



25. Markedskommentarer

Efter mere end 3 år med kendskab til COVID-19, ser det nu ud til, at pandemien mere eller mindre har sluppet taget i vores samfund. På trods af Covid-19, har det seneste år været præget af en stor investeringslyst. En lyst samt aktivitet som der var en bred og generel opfattelse i markedet af ville fortsætte igennem 2022 og fremefter, dog måske i en lidt mindre skala.

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

Et af de markeder, som bidrog til den store aktivitet i 2021, var kontorsegmentet, og dette gjaldt både markedet for leje og investering, som var drevet af stor økonomisk fremgang. Derudover sås en rekordlav tomgang i sammenspil med en knaphed på moderne og nye lokaler. Dette resulterede i en stigning i lejepriser i det meste af landet, samt et mindre og roligt fald i forhold til afkastkravene. Forventningen var at aktiviteten generelt fortsat ville være høj igennem 2022, hvor tomgangsrate på 7-8% i København og Århus indikerede, at markedet har et udbud som matcher efterspørgslen. Dette afvigende dog fra aktuelle observationer på markedet, hvor høj konkurrence, faldende liggetider og stigende lejeniveauer umiddelbart antyder et marked, hvor udbuddet halter efter efterspørgslen.

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

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

Med ovenstående in mente var den generelle forventning ved indgangen af 2022, at vi så ind i endnu et godt år på ejendomsmarkedet. Men udviklingen på ejendomsmarkedet i 2022 har dog udviklet sig helt anderledes end forventet. I 2022 oplevende vi for første gang i mange år, at investeringsmarkedet ændrede sig i negativ retning, og grundet de mange makroøkonomiske tendenser har kravene til investeringer ændret sig meget. Den historiske højinflations, som i 2022 lå op mod 10% har haft den effekt af driftsudgifter er steget markant i forhold til udviklingen i lejepriser. Især har huslejeloftet med sin 4% regulering på boligudlejning gjort investering ugunstige for mange traditionelle aktører på markedet. Overskuddet på driften af ejendomme er kort fortalt blevet forringet "over night". Herudover har renteudviklingen ændret sig markant, men har trods alt stabiliseret sig på nuværende tidspunkt, og det tyder på at dette er normalisering af renteniveauet. Investorerne til køb af udlejningsejendomme stiller i 2023 krav til højere afkast, og i flere markedsrapporter skønnes afkastkravet at være steget mellem 0,25% til 0,75% afhængig af ejendommen, beliggenheden, potentiale mv.

I København, Frederiksberg og den nærmeste omegn er det nuværende afkasts niveau fortsat lavere sammenholdt med andre områder, trods ovenstående tendenser, og dette er et udtryk for, at investeringslysten fortsat er stor. Der er i tråd med de forrige år stadig stor diversitet i de afkasts procenter, som investeringsejendomme, med primært boliger, bliver handlet til, hvilket er et udtryk for potentialet i disse ejendomme, hvor der fra forskellige investorer er forskellige strategier for, hvor vidt man ønsker at handle færdig udviklede ejendomme, eller om man ønsker at arbejde med potentialet. Generelt kan det dog bemærkes, at der ses en stigning i det forventede afkast.

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 volatil 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 3,5-4,5%, og for ejendomme tilstødende disse bydele, med en afkastrente for en fuldt udviklet ejendom, i niveauet 4,5-5,5%. Afkastet vil dog ofte kunne afvige, hvis der forefindes uudnyttede potentialer i ejendomme som handles.

26. Datagrundlag – sagens dokumenter

- Årsrapport 2021/22
- Budget 2022/23
- Referat af ord. Generalforsamling 27.09.2022
- Ejendomsskattebillet 2023
- Energimærke af 10.06.2015
- BBR-meddelelse
- Forsikringspolice Gjensidige Forsikring
- Boligsalgsdata fra boliga.dk/boligsiden.dk
- Vedligeholdelsesplan/Tilstandsrapport
- Tingbog af 08.06.2023
- Ejendomsdatarapport 30.06.2023
- Forureningsattest af 30.06.2023
- Fredningsstatus af 30.06.2023
- Offentlig vurdering af 2022
- 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 foreningens 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: 30/06/2023



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

danbolig Dyssegård-Vangede

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

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

32. Underskrifter

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

Dato: 30/06/2023



Kenneth Engberg
Partner
Ejendomsmægler & Diplomvaluar, MDE.

danbolig Erhverv København
Ejendomsmæglere & Diplomvaluarer MDE

Godthåbsvej 8B, st.
2000 Frederiksberg
CVR 40710329
www.danboligerhverv.dk

danbolig
ERHVERV