

Dato: 22-03-2022

SCHEEL & CO

EJENDOMSRÅDGIVNING

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

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

## Vurderingsrapport

Andelsboligforeningen Baldersgade 57  
Baldersgade 57  
2200 København N

Sag: 10239



## 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 .....	8
5. Beliggenhed.....	9
5.1 Matr. nr.....	9
5.2 Ejendomsnr.....	9
5.3 Postadresse.....	9
5.4 Kommune .....	9
5.5 Region.....	9
6. Den offentlige vurdering.....	9
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.....	10
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 .....	33

## 1. Indledning

### 1.1 Sagsansvarlige

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

### 1.2 Ejerforhold

A/B Baldersgade 57, Baldersgade 57, 2200 København N.

### 1.3 Rekvirent

A/B Baldersgade 57, Baldersgade 57, 2200 København N.

### 1.4 Administrator

SJELDANI Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Administrator: Charlotte Engell

### 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 22. marts 2022, hvor bestyrelsesmedlem Irina Papazu viste rundt.

## 2. Resume af vurderingen

Adresse:	Baldersgade 57
By:	2200 København N
Matrikelnummer:	3668, Udenbys Klædebo Kvarter, København
Vurderingsdag:	31.12.2021
Besigtigelsesdag:	22.03.2022
Grundareal:	244 kvm.
Samlet bebygget areal:	135 kvm.
Boligareal:	675 kvm.
Erhvervsareal:	0 kvm.
Andet areal:	60 kvm.
Kontantvurdering:	19.000.000 kr.
Gennemsnitlig kvadratmeterpris:	28.197 kr.
Stabiliseret afkastprocent:	3,50%
Boliglejniveau OMK:	599 kr. pr. kvm.
Boliglejniveau renoveret:	1.525 kr. pr. kvm.
Samlet erhvervslejniveau:	-
Budgetperiode/moderniseringsfrekvens:	15 år / 6,67%
Moderniseringsomkostninger pr. kvm.:	4.618 kr.
Vedligeholdelsesomkostninger pr. kvm.:	159 kr.

### 2.1 Overordnede kommentarer til rapporten

Ejendommen Baldersgade 57 er en tidstypisk mindre boligejendom på det indre Nørrebro. Ejendommen ligger uberørt af støj imellem Tagensvej og Mimersgade, bl.a. da Baldersgade er lukket for gennemkørende trafik med en større plads, Balders Plads.

Der er tale om et ganske centralt og attraktivt område i byen, ikke langt fra centrum, og en ganske kort gåtur fra Nørrebro Runddel eller området omkring Nørrebro Station, med et stort og varieret butiks udbud og Metro-forbindelse, til centrum eller Lufthavnen m.m. .

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 rapports 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:

- Sankt Hans Gade 18-20, 2200 København N, 1.070 kvm. Kontantpris 39.000.000 kr. Oktober 2020. Kvm. pris 36.449 kr. Estimeret afkast 3,49%.
- Grøndals Parkvej 10-12, 2720 Vanløse, 1.290 kvm, Kontantpris 27.684.000 kr. September 2019. Kvm. pris. 21.460 kr. Estimeret afkast 3,55%.
- Ørnevej 73, 950 kvm, Kontantpris 22.500.000 kr. September 2020. Kvm. pris. 23.684 kr. Estimeret afkast 3,43%.

#### 4.4.1 Overvejelser om forrentningskravet

Afkastet på boligudlejningsejendomme på de centrale brokvarterer ligger erfaringsmæssigt i spændet omkring 3,50 – 3,75%, men det skønnes siden tilkomsten af corona at være rykket yderligere et nøk nedad.

Investorerne har i den forbindelse betragtet boliger som en relativ "sikker havn", med udviklings potentiale.

Især "rene" boligejendomme på gode beliggenheder skønnes at have nydt godt af markedsbevægelsen i mellemtiden, da ejendomme med erhverv alt andet lige bør medføre en risikojustering, som påvirker afkastet opad.

Det har været yderst vanskeligt at finde nye handler i området med ejendommens profil, da langt de fleste handler har været selskabstransaktioner. Markedstendensen har dog været entydig positiv i snart 10 år, hvorfor lettere bedagede referencer med en lignende profil med nytte kan holdes op mod markedsbevægelserne i mellemtiden, for en mere relativ estimation af afkastet.

Ligesom den vurderede ejendom er referencerne "rene" boligejendomme, hvorfor de afhængigt af bl.a. beliggenhed vurderes at have draget den største nytte af markedsbevægelserne, sammenlignet med ejendomme, der har erhverv.

Blandt de lokale – og i det hele taget – er ejendommen på Sankt Hans Gade klart den bedst beliggende, lige imellem Sankt Hans Torv og Søerne, med direkte adgang til sidstnævnte. For at få en modsigelse af vejen straks skal siges, at der faktisk ER erhverv i Sankt Hans Gade, og endda et velsitueret, men erhvervet ligger i kælderen og betragtes risiko-mæssigt ikke som en ejendom med erhverv, bl.a. da erhvervet ikke er et substitut for boliger. Erhvervet er således et rent plus på cash-flow siden, hvilket til dels forklarer den høje kvm-pris. Denne ejendom vurderes at kunne være handlet betydeligt under det angivne afkast, var den handlet i dag, men bl.a. grundet en bedre beliggenhed bør dette afkast ligge under den vurderede ejendoms ditto.

Ejendommen Ørnevej 73 ligger ca. med ca. samme afstand som den vurderede ejendom til Nørrebro Station på den anden side, den nordvestlige side, af stationen, tæt på København NV. Beliggenheden vurderes ikke bedre end den vurderede ejendoms, men hvor den vurderede ejendom har en gns. størrelse på 67,5 kvm. er den 95 kvm. for Ørnevej, hvilket m.h.t. tomgangs-risiko for sidstnævnte alt andet lige bør påvirke afkastet en smule opad. Afkastet for den vurderede ejendom bør således ikke ligge over, hvad Ørnevej kunne handles til i dag. Begge ejendomme vurderes desuden at have et stort renoverings potentiale, hvor Sankt Hans Gade var mere udviklet.

Ejendommen på Grøndals Parkvej er med til illustration, fra et umiddelbart helt anderledes område. Dog skal Vanløse efterhånden betragtes som en god beliggenhed, hvilket skyldes megen offentlig og privat byudvikling i mellemtiden, ikke mindst Metro, som har bundet bydelen mere sammen med nabokommunen Frederiksberg og således "trukket" centrum tættere på, også afkastmæssigt. Udover et godt renoverings potentiale, som også vurderes her, bør beliggenheden trods alt ikke kunne konkurrere med den vurderede ejendoms nærhed til centrum, i et af de centrale brokvarterer, hvorfor afkastet for den vurderede ejendom bør ligge under, hvad Grøndals Parkvej kunne handles til i dag.

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. De nøjagtige adresser findes på sagen, helt i overensstemmelse med branchenormen (DE-vejledningen).

- I 2020 blev der truffet afgørelse om lejeprisen på en 66 kvm. lejlighed på Jægersborggade, 2200 København N, der var \$5.2-renoveret. Den godkendte leje blev 1.500 kr. pr. kvm. Istandsatt 2019. Gældende pr. 1. maj 2019.
- I 2020 blev der truffet afgørelse om lejeprisen på en 54 kvm. lejlighed på Sankt Hans Gade, 2200 København N, der var \$5.2-renoveret. Den godkendte leje blev 1.750 kr. pr. kvm. Istandsatt 2017. Gældende pr. 1. januar 2020.
- I 2020 blev der truffet afgørelse om lejeprisen på en 117 kvm. lejlighed på Åboulevard, 2200 København N, der var \$5.2-renoveret. Den godkendte leje blev 1.500 kr. pr. kvm. Istandsatt 2018. Gældende pr. 1. november 2019.

### 4.5.1 Overvejelser om lejeniveauet

Konkret har den vurderede ejendom en god og rolig beliggenhed på indre Nørrebro, hvor den ubefærdede brostensvej løber ud i en charmerende plads med meget solindfald, god beplantning og masser af bænke, til at nyde vejret i sol eller skygge. Den brostensbelagte vej afgrænses af brede fortove og god beplantning med træer på modsatte side af vejen, hvor der også findes en større børnehave på den dybe forhave til genbo-bygningen. Der er små 100 meter til butikker på Tagensvej, og der er ikke mere end små 10 minutter til fods, før man når Nørrebro Station, med Metro og S-tog.

Der er ganske højt til loftet i boligerne, store rum med stort lysindfald fra de 3fags vinduer omkring en mindre fordelingsgang.

For et lejemål af sammenlignelig størrelse, beliggende på en sidegade til Nørrebrogade, blev Jægersborggade sat til 1.500 kr. pr. kvm. . Lejemålet ligger bedre i.f.t. butikker og byliv, til gengæld ligger den vurderede ejendom forholdsvis ugenert, bl.a. uden gennemkørende trafik og den medfølgende støj. Et valg mellem beliggenhederne kan være smag og behag, eller temperament. Samlet set, også taget i betragtning, at afgørelsen på vurderingstidspunktet er tæt på 3 år gammel, bør lejen for den vurderede ejendom ligge over, men ikke voldsomt.

Niveauet for Sankt Hans Gade vurderes – udover den bedste beliggenhed af alle, tæt på Søerne – også i betydelig grad at være forbundet med istandsættelsens kvalitet, hvorfor lejen bør ligge væsentligt under. Der er desuden tale om et noget mindre lejemål, af den mest efterspurgte størrelse, hvilket ikke ændrer på konklusionen i.f.t. den vurderede ejendom.

Lejemålet på Åboulevard ligger omtrent lige så tæt på centrum som Sankt Hans Gade, men langt mere udsat for støj og trafik, og uden den tilsvarende adgang til butikker og byliv. Der er desuden tale

om et væsentligt større lejemål end den vurderede ejendoms gennemsnit, hvilket på den konkrete beliggenhed ikke er uden betydning. Dette understøtter konklusionen på Jægersborggade, altså over 1.500 med en tidsfaktor, dog ikke voldsomt.

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.

## 5. Beliggenhed

### 5.1 Matr. nr.

3668, Udenbys Klædebo Kvarter, København

### 5.2 Ejendomsnr.

37355 i kommune 101 (København)

### 5.3 Postadresse

Baldersgade 57, 2200 København N

### 5.4 Kommune

København

### 5.5 Region

Hovedstaden

## 6. Den offentlige vurdering

Vurdering pr. 1. oktober 2021:

Offentlig vurdering	kr. 10.100.000
heraf grundværdi	kr. 1.070.600

## 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 10 boliger, alle andele.

Andelsboligforeningen blev stiftet i 1982.

### 7.2 Ejendommens udnyttelsesmuligheder og ekstraordinære forhold

Der skønnes p.t. ikke at være rentable udvidelsesmuligheder på ejendommen, eftersom en udvidelse med boliger i taget, som er uudnyttet, forudsættes foretaget samtidig med en udskiftning af selve taget, og mod en udvidelse af i bedste fald 2 boliger, som skal forbindes til hovedtrappen.

Der er ellers tale om et ganske højt og rummeligt københavner-tag, hvor udnyttelsesgraden vil være høj i.f.t. et sadeltag eksempelvis.

## 8. Arealforhold

Grundareal i alt	244 kvm. ifølge ejendomsskat 2022
heraf vej	0 kvm.
Bebygget areal	135 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 17.03.2022
Kælder	115 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 17.03.2022
Udnyttet tagetage	0 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 17.03.2022
Samlet erhvervsareal	0 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 17.03.2022
Samlet boligareal	675 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 17.03.2022
Andet areal	0 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 17.03.2022

### 8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold

Ingen kendte.

## 9. Generel beskrivelse

### 9.1 Opførelsesår

1904, ifølge BBR-meddelelse af 17.03.2022.

### 9.2 Generel beskrivelse

Bygningen fremstår i røde mursten med mange fine, håndværksmæssige detaljer, bl.a. fremspring i murværket omkring trapperummet og gesimsbånd over og under 1. til 3. sals vinduer. Der er lys/hvidpudsede sokler, som er malede. Der er foruden særegne, mindre ruder til trappeopgangen hvide 3fags dannebrogsruder og opgangsdøre. På gårdsiden fremstår ejendommen ligeledes med hvide vinduer og døre, gule mursten og kælderetagen og stuen pudset op i gule/sandfarvede nuancer. Der er forholdsvis nye altaner på gårdsiden, til alle boliger fra 1. til 4. sal. Taget er et klassisk københavner-tag, med tagpap på den flade del og skiferbelægning på den skrå. Ejendommen er i 5 etager ekskl. tørreloft og kælder.

Der er 10 beboelseslejligheder i ejendommen. Halvdelen er 2værelses på 60 kvm. , resten er 3værelses på 75 kvm. Ikke alle lejligheder har toilet/bad, og der er fortsat 3 fællestoiletter/-bad på bagtrappen.

Kælderen virker generelt tør, og er meget højloftet. Her er der opbevaringsrum og vaskeri samt cykelkælder. Varmecentralen findes i næste bygning, nr. 59. Udvendige kældertrapper ser ud til (jf. Vedligeholdsplan 2019) at være udskiftet i 2020. Faldstammer skulle ifølge samme plan være eftergået i 2019, og stigstrengene på bagtrappen forekommer nybeklædte med isoleringsmateriale. Der er ligeledes et beboerrum med toilet og et gæsterum til overnatning i kælderen.

Tagetagen er meget højloftet og benyttes til pulterrum og tørreloft. Der er indblæst efterisolering i etageadskillelsen mod boliger.

Der er en lille indhegnet og flisebelagt gård med mindre beplantning, til ophold og rekreation. Om sommeren kan man nyde eftermiddags- og aftensolen. Der er også tørrestativ. Desuden er der i 2014 påsat i alt 8 altaner på gårdsiden, bekostet af foreningen.

Der blev i 2014 desuden skiftet vinduer i boliger og opgange, tillige ifølge Vedligeholdsplan 2019 også dør til bagtrappe.

Ejendommen har dørtelefon lige såvel som termoruder og fjernvarme. Der er gasinstallation i ejendommen.

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

På besigtigelsesdagen (22-03-2022) blev et repræsentativt udsnit af lejlighederne beset. Her følgende:

Baldersgade 57, 1. th.

Baldersgade 57, 2. tv.

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 efter søgning 17.03.2022 ikke er noteret igangværende påbud efter jordforureningsloven.

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 Kommuneplan København fra 2019, med planramme navn og -nummer R19.C.3.12.

Desuden er ejendommen omfattet af lokalplan "190 Hamlets Gård".

Området, hvori ejendommen ligger, er udlagt til boligområde, med en bebyggelsesprocent på 185.

### 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 C, pr. 14.09.2016.

## 10.6 Bevaringsværdi

Ifølge søgning 17.03.2022 på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside for Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (FBB) har bygningen Baldersgade 57 (BBR-nr. 101-37355-1) bevaringsværdien 4.

## 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	Danmark	2,0%	2,3%	1,5%	2,8%	-2,7%	3,0%	3,4%
	EU	1,9%	2,7%	2,1%	1,3%	-6,1%	4,2%	4,4%
Ledighed	Danmark	4,2%	4,2%	3,9%	3,7%	4,6%	4,6%	4,0%
	EU	8,5%	7,6%	7,3%	7,6%	7,1%	7,6%	7,0%
Inflation	Danmark	0,3%	1,1%	0,8%	0,8%	0,4%	0,9%	1,2%
	EU	0,3%	1,6%	1,8%	1,2%	0,7%	1,9%	1,5%
Privatforbrug	Danmark	2,1%	1,5%	2,2%	1,4%	-2,0%	2,5%	4,0%
	Eurozonen	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).

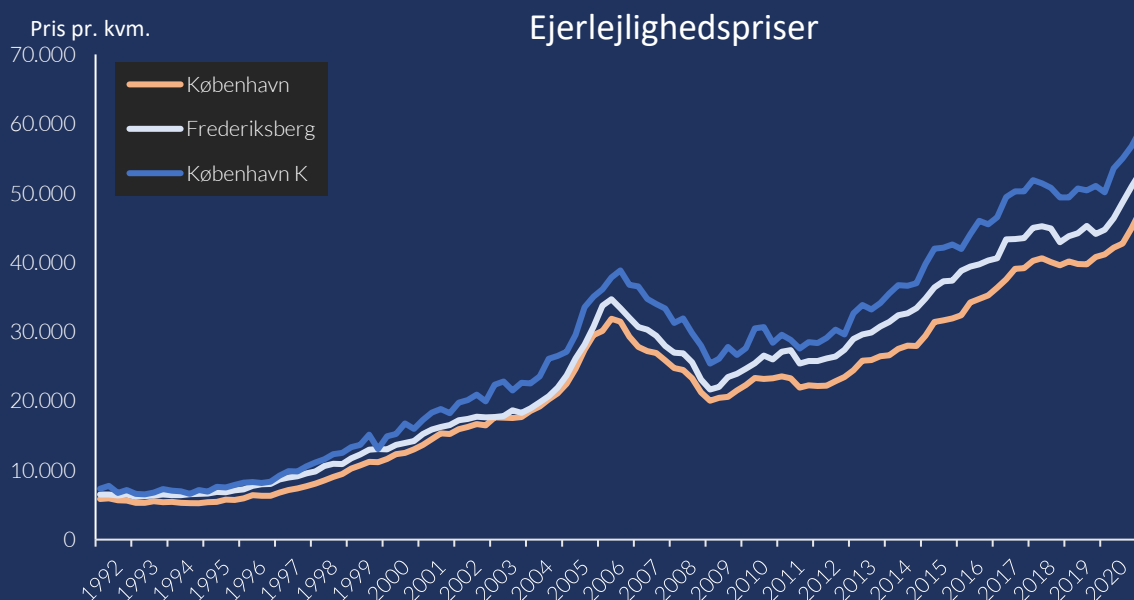
## 11.3 Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme.

### 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.

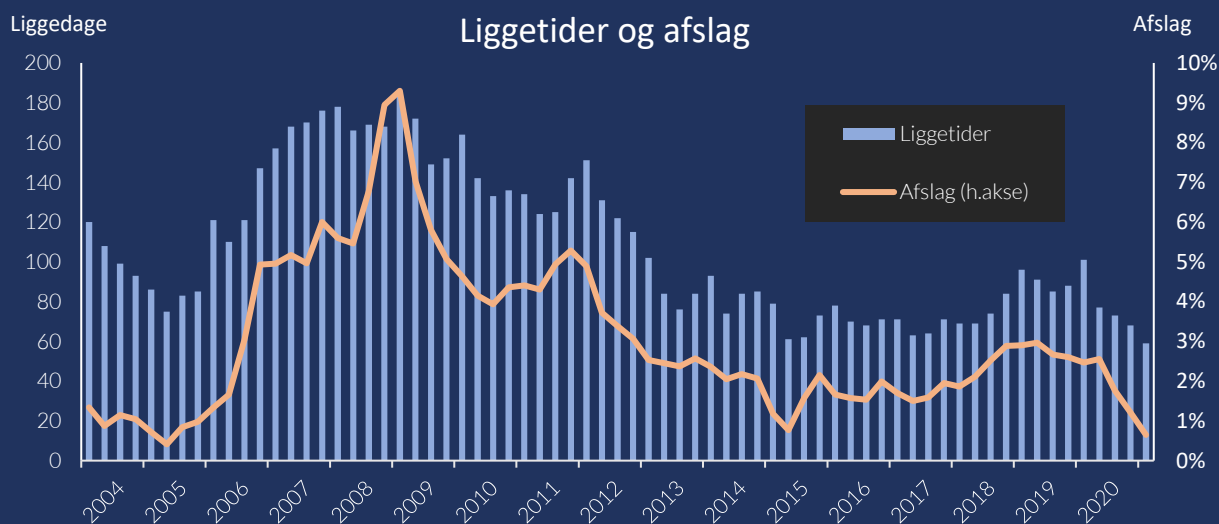
Afslag og liggetider fungerer som vigtige indikatorer på temperaturen på ejendomsmarkedet. De følger fluktuationerne i forhold til selve prisudviklingen, så der i opadgående trends er korte liggetider og små afslag, og vice versa. De to indikatorer har begge været faldende igennem det seneste år, hvor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

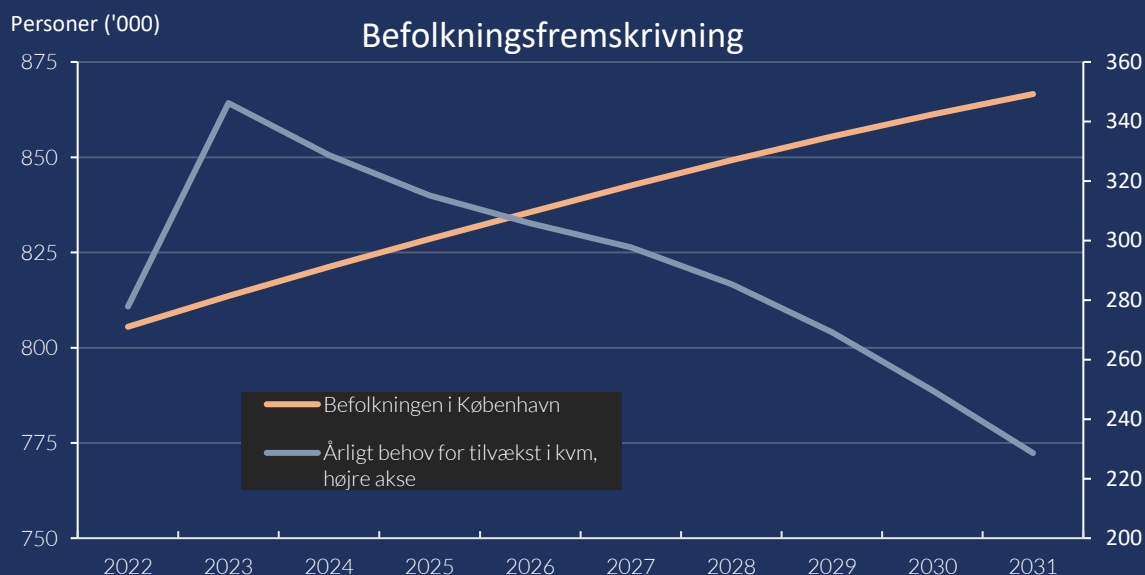
Udviklingen på ejerlejlighedsmarkedet og boligudlejningsmarkedet hænger sammen. Begge dele opfylder et boligbehov, på henholdsvis ejer- og lejerniveau. Disse to markeder bevæger sig ens på lang sigt, men ikke nødvendigvis på kort sigt. Derfor er det essentielt at beskrive begge markeder i en analyse 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:



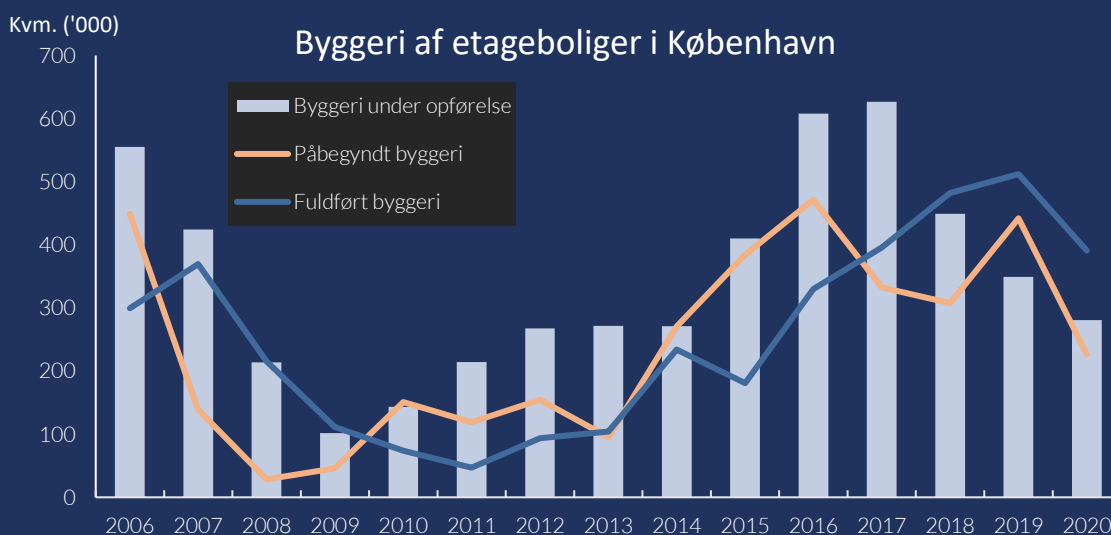
Kilde: Danmarks Statistik, Dansk Byggeri og Scheel & Co.

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

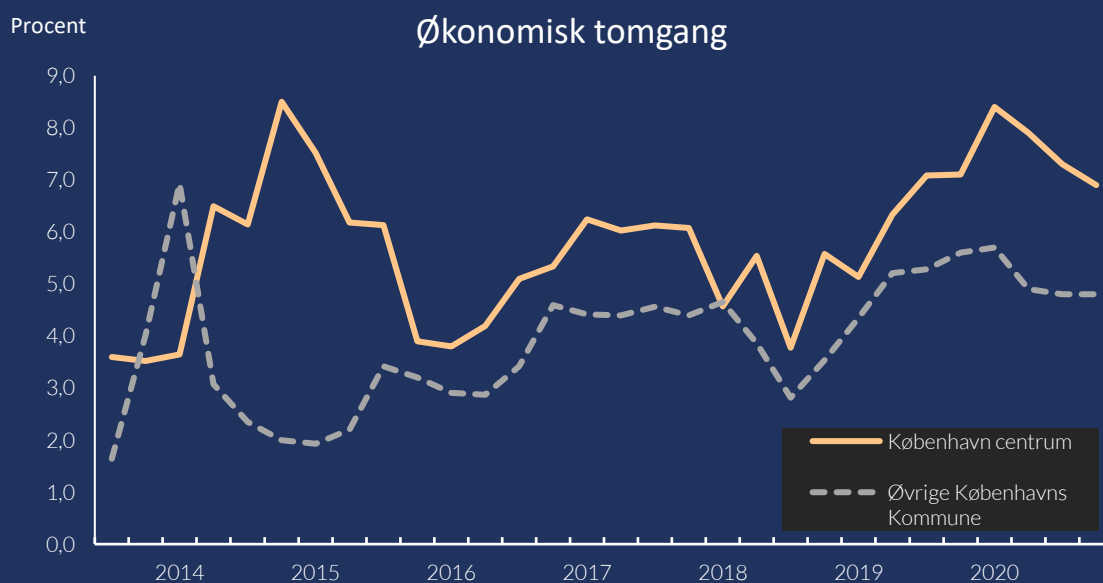
minimum 95 kvm. i gennemsnit. Disse regler er dog blevet lempet flere gange over en årrække, for at møde den reelle efterspørgsel i markedet.

### Opførelse af etageboliger i København:



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

### Tomgang for boligudlejningsejendomme



Kilde: Ejendom Danmark.

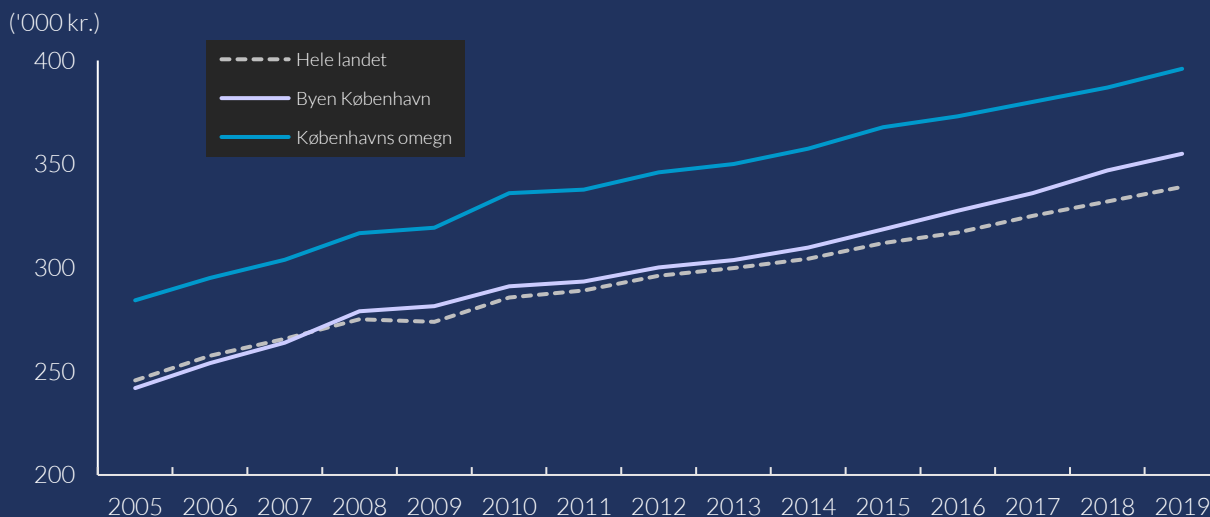
### 11.3.4 BNP og løn i hovedstadsområdet

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.<sup>1</sup>

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



Kilde: Danmarks Statistik.

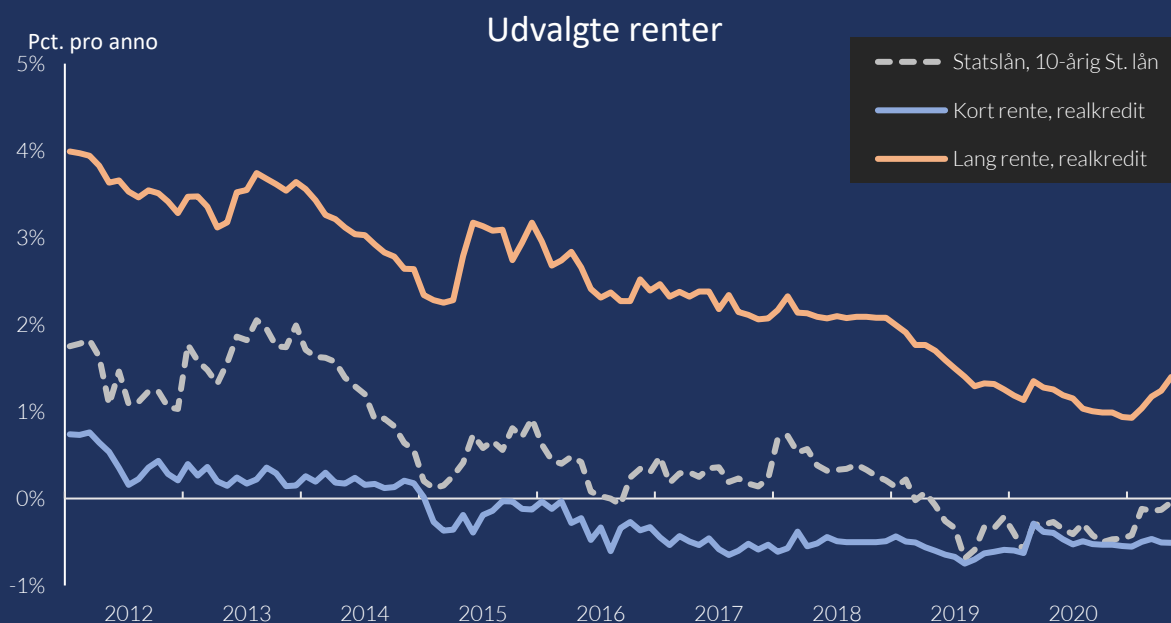
<sup>1</sup> Arbejdernes Landsbank; notat om boligbyrden efter landsdel, og egne udregninger.

### 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 realkreditobligationsrente<sup>2</sup>.



Kilde: Finans Danmark.

<sup>2</sup> 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.

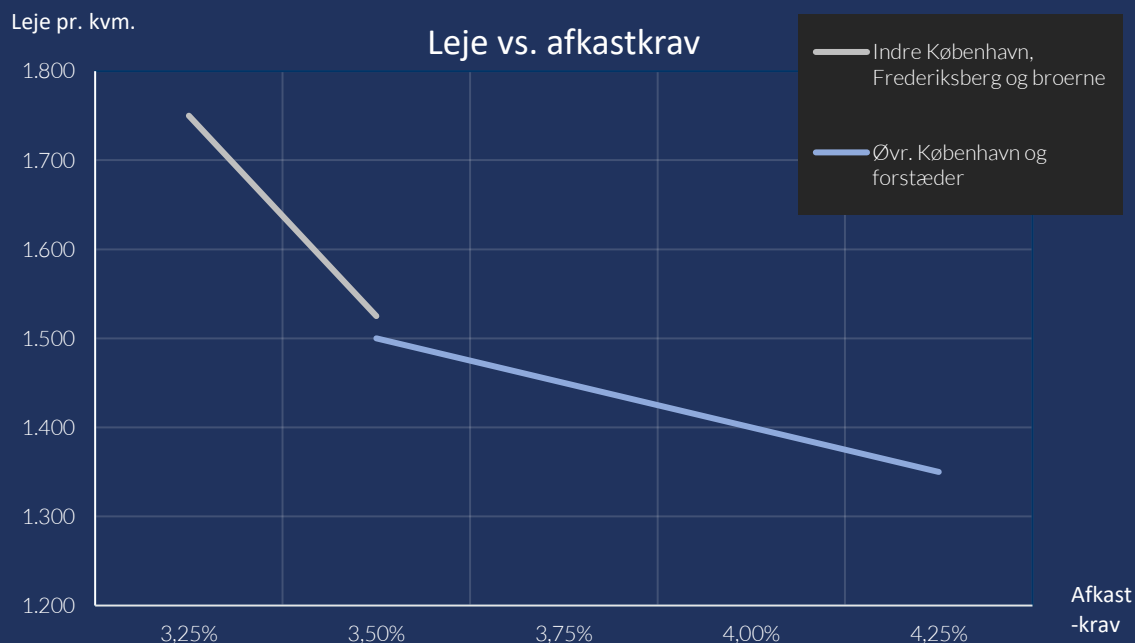
Som investeringsobjekt har boligudlejningsmarkedet i hovedstaden nogle unikke og attraktive karakteristika. Overordnet set er boligudlejningsejendomme i København interessante, fordi der er befolkningstilvækst og så er byen landets ubetingede økonomiske kraftcenter. Næsten alle større virksomheder har 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.

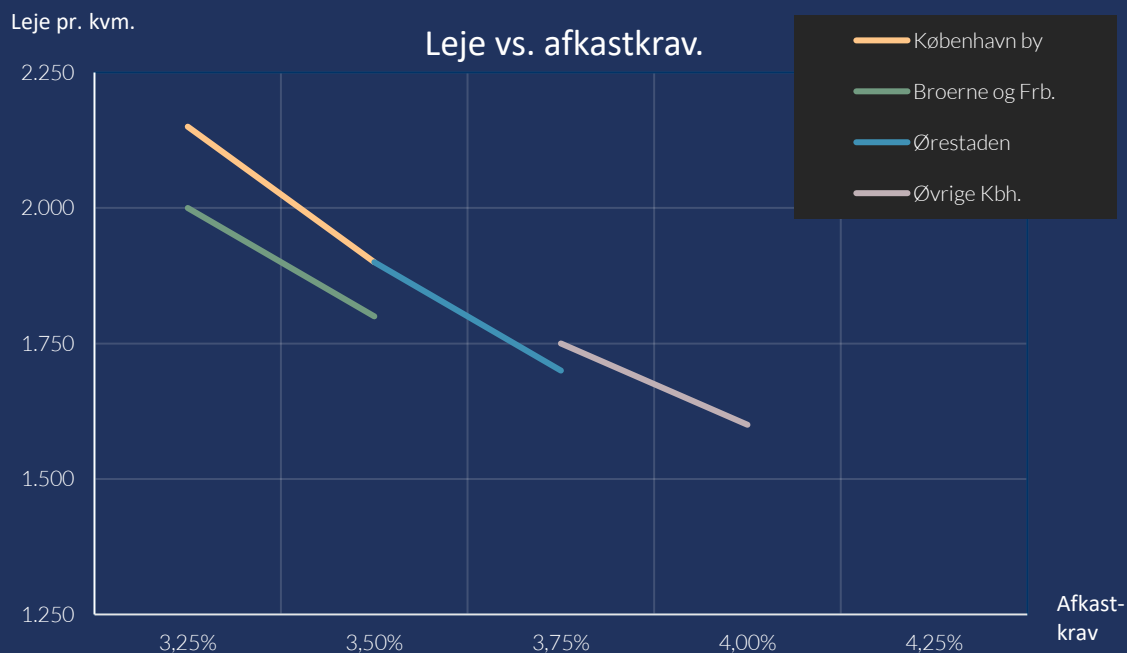
Med hensyn til de ikke alene markedsmæssige vilkår for lejefastsættelsen, og de betydelige lejepotentiale i værdiansættelsesmodellerne, afspejler ovenstående figur vores estimat af prisstrukturen på boligudlejningsmarkedet i den gamle bygningsmasse igennem det seneste års tid. Her for fuldt udviklede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



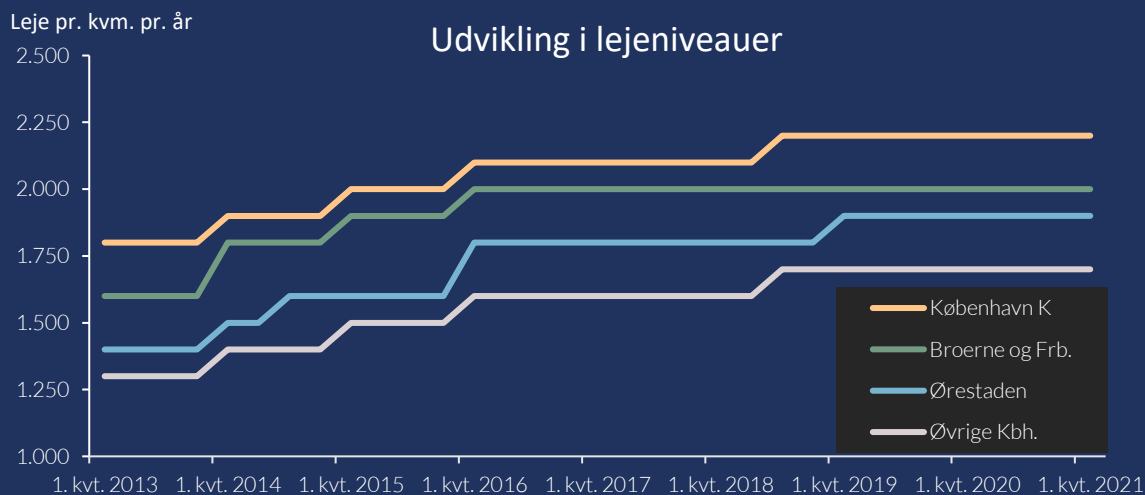
Kilde: Egne beregninger.

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 17.03.2022 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 m<sup>2</sup>, 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. 19.000.000

Skriver nittenmillioner

## 15. Dokumentation

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

BBR-meddelelse af 17.03.2022.

Årsrapport 2020.

Udkast til årsregnskab 2018/2019.

Budget 2018 og 2019.

Ejendomsskattebillet 2022.

Arealoplysninger over erhvervslejemål.

Forsikring - betalingsoplysninger.

Forsikringspolice.

Driftsregnskab november 2019 – oktober 2020.

Tingbogsattest, pr. 17.03.2022.

Påkendte lejemålsreferencer, huslejenævn.

Oplysninger fra Miljøportalen, jordforureningsattest, pr. 17.03.2022.

Oplysninger om fredning og bevaringsværdier (FBB), pr. 17.03.2022.

Kommuneplan København 2019, planramme navn og -nummer R19.C.3.12.

Lokalplan "190 Hamlets Gård".

Energimærke C, 14.09.2016.

Referat af ordinær generalforsamling 2018 og 2019.

Betalingsliste for andelshavere.

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. 22. marts 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						
<b>Sagsnr :</b>	10239					
<b>Adresse :</b>	Baldersgade 57 2200 København N					
<b>Offentlig ejendomsværdi :</b>	10.100.000					
<b>Offentlig grundværdi :</b>	1.070.600					
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021						
<b>Grundareal i alt</b>	244 m <sup>2</sup>	heraf vej	0 m <sup>2</sup>			
<b>Matr. Nr.</b>	3668 Udenbys Klædebo Kvarter					
<b>Lejeberegning :</b>	m <sup>2</sup>		kr. /år	m <sup>2</sup>		Total
Bygningsareal						
Boliglejemål	675	x	599,00		= kr. ✓	404.325
Samlet bygningsareal (jf.regnskab)	675					
<b>I alt</b>	675 m <sup>2</sup>				kr. ✓	404.325
<b>I ALT LEJEINDTÆGT</b>						kr. 404.325
<b>DRIFTSUDGIFTER :</b>						
* anslået						
Ejendomsskatter 2022					kr.	36.400
Rottebekæmpelsesgebyr					kr.	226
Affaldsgebyr m.skorstenog brand					kr.	24.908
Vand / Varme / Måler + El.			*		kr.	15.350
Forsikring			*		kr.	16.767
Abonnementer, anslået			*		kr.	1.013
Varmeregnskab			*		kr.	4.747
Vicevært / renholdelse - Bolig	10	x	3150		kr. ✓	31.500
Administration/Revision - Bolig	10	x	3938,5		kr. ✓	39.385
Løbende udvendig vedligeholdelse	59	x	675	m <sup>2</sup>	kr. ✓	39.825
<b>I ALT DRIFTSUDGIFTER</b>						kr. 210.121
<b>Overskud ejendom</b>						kr. 194.204
<b>Kapitalafkast</b>						
15.alm.Vurdering (skøn)	1000	x	675 m <sup>2</sup>		kr. ✓	47.250
7% heraf						
<b>Forbedringstillæg</b>	År	Anskaffelsessum	Forbedringsandel	Ydelsesprocent		
Altaner - oplyst	2014	800.000,00 kr.	1,00	7,00%	kr. ✓	56.000
Vinduer, lavenergi m.m. - oplyst	2014	1.200.000,00 kr.	0,66	7,00%	kr. ✓	55.440
Fjernvarme - oplyst	2008	750.000,00 kr.	0,45	9,00%	kr. ✓	30.375
Postkasser - anslået	2009	10.000,00 kr.	1,00	8,40%	kr. ✓	840
Dørtelefon - anslået	1980	20.000,00 kr.	1,00	19,89%	kr. ✓	3.978
<b>udgifter i alt</b>						I alt kr. ✓ 404.004
<b>udgift pr m2</b>						✓ 599



Følsomhedsanalyse					
Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	17.791.066	21.008.823	24.657.676	28.792.160	33.473.179
-0,50%	16.293.406	19.182.924	22.457.401	26.165.394	30.361.119
-0,25%	15.034.998	17.648.292	20.607.792	23.957.038	27.744.637
0,00%	13.964.278	16.342.171	<b>19.033.310</b>	22.076.972	25.517.001
0,25%	13.043.442	15.218.552	17.678.574	20.459.126	23.599.959
0,50%	12.244.147	14.242.940	16.502.062	19.053.961	21.934.842
0,75%	11.544.728	13.388.967	15.472.033	17.823.607	20.476.798

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	-7%	10%	30%	51%	76%
-0,50%	-14%	1%	18%	37%	60%
-0,25%	-21%	-7%	8%	26%	46%
0,00%	-27%	-14%	0%	16%	34%
0,25%	-31%	-20%	-7%	7%	24%
0,50%	-36%	-25%	-13%	0%	15%
0,75%	-39%	-30%	-19%	-6%	8%

## 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.

Udskiftning af fjernvarmeanlæg i 2008 forudsættes at have en forbedringsandel på 1, men da anlægget deles med – og findes i – naboejendommen, ansættes forbedringsandelen i.f.t. kvadratmetre. Da naboejendommen har 818 kvm. bolig, udregnes andelen for Baldersgade 57 til ca. 0,45.

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.

Værdien af en ledig lejlighed medtages, da ejendommens beskedne størrelse sammenholdt med den centrale beliggenhed og gennemsnits-lejlighedens efterspurgte størrelse vurderes at ville medføre, at værdien af en ledig lejlighed af investor vil tillægges betydning ved bedømmelse af selve ejendommens værdi.

Fra Boligmarkedsstatistikken (FinansDanmark) indregnes gennemsnitstallet for de sidste 4, registrerede kvartals-værdier for realiserede handelspriser i postnummeret, for ejerlejligheder. Statistikken findes på sagen.

### 17.1.2 Lejen

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

1. Altaner.  
Året for installation af altaner er oplyst til at være 2014.  
Pris: Estimeret til 800.000 kr.  
Forbedringsandel: 1.  
Ydelse: 7,00%
2. Vinduer m.m. .  
Året for installation af vinduer med lav-energi ruder m.m. er oplyst at være 2014.  
Pris: Estimeret til 1.200.000 kr.  
Forbedringsandel: 0,66.  
Ydelse: 7,00%.
3. Fjernvarme.  
Året for installation af 2-strengt fjernvarme er oplyst at være 2008.  
Pris: Estimeret til i alt 750.000 kr. Andelsmæssigt, 675 kvm. ud af i alt 1.493 kvm. (tillagt naboejendommens 818 kvm), udtrykt ved en forbedringsandel, der (ellers) forudsættes til 1.  
Forbedringsandel: 0,45.  
Ydelse: 7,2%
4. Postkasser.  
Anslået opsat i 2005.  
Pris: Anslået til 10.000 kr. for opgangen.  
Forbedringsandel: 1.  
Ydelse: 8,40%.
5. Dørtelefon.  
Anslået opsat i 1980.  
Pris: Estimeret til 20.000 kr.  
Forbedringsandel: 1.  
Ydelse: 19,89%.

## 18. Billeder











