

Dato: 07-03-2023

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.....	3
4. Forudsætninger.....	4
4.1 Almindelige forudsætninger	4
4.2 Særlige forudsætninger	4
4.3 Økonomiske forudsætninger	5
4.4 Handelsreferencer	5
4.5 Lejereferencer	7
5. Beliggenhed.....	8
5.1 Matr. nr.....	8
5.2 Ejendomsnr.....	8
5.3 Postadresse.....	8
5.4 Kommune	8
5.5 Region.....	8
6. Den offentlige vurdering.....	8
7. Anvendelse	9
7.1 Nuværende anvendelse	9
7.2 Ejendommens udnyttelsesmuligheder og ekstraordinære forhold	9
8. Arealforhold	10
8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold.....	10
9. Generel beskrivelse.....	10
9.1 Opførelsesår	10
9.2 Generel beskrivelse.....	10
10. Offentlige forhold og planer	11

10.1 Zonestatus	11
10.2 Offentlige forhold.....	11
10.3 Offentlige planer	12
10.4 Brandmæssige forhold.....	12
10.5 Energimærke og energiplan	12
10.6 Bevaringsværdi.....	12
11. Markedsforhold.....	13
11.1 Dansk økonomi og det københavnske boligmarked.....	13
11.2 Hovedtrækkene i dansk økonomi.....	13
11.3 Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme	15
12. Servitutter/Deklarationer	28
13. Øvrige oplysninger.....	28
13.1 Momsreguleringsforpligtelse	28
13.2 Grundejernes Investeringsfond	28
14. Kontantvurdering.....	28
15. Dokumentation.....	28
16. Ansvarsbegrænsning & Underskrift	30
17. Beregninger	31
17.1 Væsentlige overvejelser og afvigelser i beregningerne	33
18. Billeder	36

1. Indledning

1.1 Sagsansvarlige

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

1.2 Ejerforhold

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

1.3 Rekvirent

A/B Baldersgade 57, v/bestyrelsen.

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. 31.12.2022.

Ejendommen er besigtiget senest den 22. marts 2022, hvor bestyrelsesmedlem Irina Papazu viste rundt.

Da der ikke er blevet meddelt os nogle arbejder eller forbedringer på ejendommen, som ville nødvendiggøre besigtigelse, er det sammen med bestyrelsen besluttet at udelade en sådan i.f.m. udarbejdelse af nærværende rapport.

Vedhæftede billeder stammer således fra ovennævnte besigtigelse.

2. Resume af vurderingen

Adresse:	Baldersgade 57
By:	2200 København N
Matrikelnummer:	3668 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Vurderingsdag:	31.12.2022
Besigtigelsesdag:	22.03.2022
Grundareal:	244 kvm.
Samlet bebygget areal:	135 kvm.
Boligareal:	675 kvm.
Erhvervsareal:	0 kvm.
Andet areal:	60 kvm.
Kontantvurdering:	18.600.000 kr.
Gennemsnitlig kvadratmeterpris:	27.542 kr.
Stabiliseret afkastprocent:	3,40%
Boliglejniveau OMK:	727 kr. pr. kvm.
Boliglejniveau renoveret:	1.560 kr. pr. kvm.
Samlet erhvervslejniveau:	-
Budgetperiode/moderniseringsfrekvens:	15 år / 6,67%
Moderniseringsomkostninger pr. kvm.:	4.994 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, Metro- og S-togsforbindelse, til centrum eller Lufthavnen m.m.

Resume: Omsætningen på ejendomsmarkedet i 2021 var ca. 120 mia. kr., og satte dermed rekord. Det var ikke mindst omsætningen i boligudlejningsejendomme, der trak op. Det positive marked varede ved indtil forsommeren 2022, hvorefter der skete en opbremsning. Denne var dog næppe så hård som opbremsningen på ejerboligmarkedet, selv om prisniveauer, ud fra de få handler, ikke kan fastslås med sikkerhed. For indeværende konstaterer vi, at det underliggende boligbehov stadig holder markedet oppe, og at særligt den høje beskæftigelse også betyder, at markedet bliver ramt forholdsvis blidt af en krise, der ellers byder på lavvækst, inflation og højere renter.

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 5,40%, hvoraf inflationen udgør 2,00%. Afkastet på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsforholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom som den her omhandlede, og dels på baggrund af renten i samfundet ved langsigtede, alternative investeringer.

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

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

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

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

4. Forudsætninger

4.1 Almindelige forudsætninger

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

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

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.

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

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.

at ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.

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

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

at reglerne om "gennemgribende reovering" efter nylig ændring af lejeloven og boligreguleringsloven (som er udgået) er indskrevet i den ny lejelov. Når der henvises til en §5.2-reovering eller -modernisering eller kombinationer deraf, refereres der således til den navnkundige bestemmelse, der pr. 1. juli 2022 står i den ny lejelovs §19, stk. 2, men som har sin oprindelse i boligreguleringslovens §5.2.

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

Følgende sammenlignelige handlede ejendomme kan nævnes:

- Nørrebrogade, 2200 København N, 2.004 kvm. Kontantpris: 50.800.000 kr. April 2021, til 25.349 kr. pr. kvm. Estimeret afkast 3,50%.

- Laurids Skaus Gade, 2200 København N, 1.620 kvm. Kontantpris 42.000.000 kr. i juli 2021, til 27.272 kr. pr. kvm. Estimeret afkast 3,35%.
- Hveensvej, 2300 København S, 3.082 kvm. Kontantpris 74.600.000 kr. i november 2021, til 24.205 kr. pr. kvm. Estimeret afkast 3,33%.

4.4.1 Overvejelser om forrentningskravet

Afkastet på rene boligudlejningsejendomme på de centrale brokvarterer lå før corona erfaringsmæssigt i spændet 3,50-3,75%, et spænd der vurderes både under - og som følge af - corona-krisen at have rykket sig betydeligt nedad, især hvad angår "rene" boligejendomme på primære placeringer.

Dette skyldtes bl.a. placeringsbehov udløst af overskuds-likviditet, som i høj grad søgte mod boliger. Således sås i markedet gennemsnittet for handlede bolig-ejendomme i København at ligge omkring 3% i sommeren 2022.

Siden standsede den ellers rekordhøje aktivitet brat, efter uro om renter og inflation. Denne adfærd ses herfra mere som afventende, overfor justering i markedet af fundamentale forhold (bl.a. sås en steget realkredit-rente omkring 6% indenfor kort tid at falde til 4% i løbet af vinteren 2022-23), snarere end et generelt sortsyn.

Referencerne vurderes både i udtryk og alder at være sammenlignelig med den vurderede ejendom. Der er forskelle i størrelse, men alle ejendomme er små til mellemstore, hvilket ikke skønnes væsentligt for konklusionerne om afkast.

Både referencerne og den vurderede ejendom har erhverv, dog kun for Nørrebrogade en mere væsentlig andel, mens den vurderede ejendom især reelt bør anses for en "ren" boligejendom, da andelen på ca. 1,5% skønnes uvæsentlig (Laurids Skaus Gade har ca. 5%, Hveensvej 3,5%). Som bekendt skal tilstedeværelsen af erhverv - alt andet lige - i vurderingsmæssig sammenhæng ses som en højere risiko - og dermed et højere afkast - da tomgangen traditionelt er højere for erhverv end for boliger.

Fra postnummeret ligger hhv. Laurids Skaus Gade og Nørrebrogade længere fra centrum, og støj-mæssigt udsat, sidstnævnte skønnet ca. lige meget. Laurids Skaus Gade ligger dog kun meget lidt længere fra centrum, og tættere på Metro. Nørrebrogade-ejendommen har klart mest erhverv, og burde alene af den årsag ligge noget højere i afkast, men samtidig ligger ejendommen lige op ad S-tog og Metro, hvorfor risikoen bør være relativt noget mindre end for tilsvarende ejendomme uden så god trafikbeli-genhed.

Adgang til byliv anses nogenlunde lige god for begge, lige så god som for den vurderede ejendom. Ejendommene anses handlet noget lavt for tidspunktet, men alt i alt vurderes den nærværende ejendom ikke at skulle handles højere afkastmæssigt, end disse ejendomme kunne handles til i dag.

Amager kan på bestemte beliggenheder være godt sammenlignelig med Nørrebro, og Hveensvej ligger også tæt på et knudepunkt, hvor relativt meget erhverv findes, som sidevej til Amagerbrogade, lige ved krydset Øresundsvej-Englandsvej/Amagerbrogade.

Hveensvej skønnes dog alt i alt mindre godt beliggende end de øvrige referencer, inklusive den

vurderede ejendom.

Afkastet bør dog ikke være meget højere, da området lokalt skønnes i fremgang.

Ejendommen har desuden en "skjult" reserve derhen, at de p.t. udlejede erhvervskvadratmetre kunne tænkes konverteret til bolig, hvilket dog ikke forudsættes/indregnes, men vurderes at have en marginal, positiv indvirkning på afkast.

På denne baggrund estimeres afkastet for nærværende ejendom til 3,40%.

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 ligger på sagen, helt i overensstemmelse med branchenormen (DE-vejledningen).

- I 2021 blev der truffet afgørelse om lejeprisen på en 84 kvm. lejlighed på Nørrebrogade, 2200 København N, der var \$5.2-renoveret. Den godkendte leje blev 1.600 kr. pr. kvm. Istandsatt 2019. Gældende pr. 1. maj 2019.
- I 2020 blev der truffet afgørelse om lejeprisen på en 94 kvm. lejlighed på Nørrebrogade, 2200 København N, der var \$5.2-renoveret. Den godkendte leje blev 1.599 kr. pr. kvm. Istandsatt 2017. Gældende pr. 1. januar 2020.
- 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. 15. marts 2018.

4.5.1 Overvejelser om lejeniveauet

Der er fortsat ikke mange huslejenævns afgørelser fra Nørrebro generelt, ej heller kendelser efter ikrafttræden af det såkaldte Blackstone-indgreb, 1. juli 2020, der bestemte, at \$5.2-lejen ikke længere måtte overstige "det lejedes værdi" overhovedet, hvor denne hidtil ikke måtte overstige samme "væsentligt". Nedenstående overvejelser vil blive justeret for dette forhold.

De anførte lejemål er udvalgte gengangere fra seneste rapport, men da anses for repræsentative for det gældende niveau for den vurderede ejendom, hhv. for illustrative for opnåelige niveauer i postnummeret.

Nørrebrogade-lejemålene vurderes efter traditionelle parametre at ligge attraktivt, men mindre attraktivt end den vurderede ejendom. De ligger længere væk fra centrum og længere væk fra rekreative arealer. Bylivsmæssigt vurderes de dog at have en beliggenhed, der er en smule bedre, transportmæssigt lige så, hvilket dog skønnes mere end opvejet ved den vurderedes ejendoms nærhed til centrum.

Derfor bør lejen som udgangspunkt ligge over.

Sankt Hans Gade ligger lige så tæt på centrum som den vurderede ejendom, dog lidt mindre attraktivt støj-mæssigt og til gengæld lige i øjet indkøbs- og bylivsmæssigt.

Lejemålet her er – modsat de øvrige referencer – noget mindre end i den vurderede ejendom, hvilket

alt andet lige medfører en højere tomgangsrisiko, som i dette område dog ikke vurderes markant større, da der skønnes at være høj efterspørgsel efter alle størrelser lejemål her.

Dog vurderes lejen vel høj for tidspunktet, og den skønnes mere/også udtryk for en istandsættelse af høj kvalitet og en beliggenhed, der scorer højt på stort set alle parametre.

Der er for de ovenstående referencer tale om relativt nye istandsættelser og gyldighedsdatoer, hvorfor de har en forholdsvis høj udtalekraft. Dog vil lejemålet med den seneste gyldighed være mindst 4 år gammelt ved den første, forudsatte istandsættelse af et lejemål i den vurderede ejendom, ligesom den nyeste istandsættelse vil være 5 år gammel.

I denne vurdering anvendes derfor en estimeret §5.2-leje på 1.560 kr. Det vurderes som realistisk, at fremtidige nyistandsatte lejligheder kan udlejes til denne pris, bl.a. henset til inflation, det generelle lejeniveau på markedet og ikke mindst husleje- og ankenævnenes opfattelse heraf.

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 2022:

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 at være begrænset rentable udvidelsesmuligheder på ejendommen, eftersom en udvidelse med boliger i taget, da dette samtidig krævede en udskiftning af selve taget. En udvidelse med boliger ville være rentabilitetsmæssig optimal, hvis den i.f.m. vedligeholdsplan planlagte udskiftelse sker samtidig.

Ikke desto mindre repræsenterer en udvidelse i perioden – forudsat den førtidige tagudskiftning fuldt ud regningsført på projektet – en minimumsværdi, som skønnes til afrundet 1.000.000 kr, for 135 kvm. (for beregninger, se afsnit 17.1.1).

Det er i vedligeholdsplanen fra 2019 bemærket, at det oprindelige tagudskiftningstidspunkt er ukendt, men at tagbelægningen er i god stand på den flade del. Dette kommes ikke nærmere i vedligeholdelsesplanen fra 2022, i hvert fald ikke hvad angår selve tagkonstruktionen (andre dele, som taggennemføring og -belægning er anbefalet udført fra 2023-28).

Hvis en udskiftning af taget skønnes tæt på eller berettiget i den kommende periode – og en udskiftning således kunne regningsføres for en væsentlig del til ejendommens vedligehold – ville byggeretsværdien af udvidelsen forbedres markant.

8. Arealforhold

Grundareal i alt	244 kvm. ifølge ejendomsskat 2023
heraf vej	0 kvm.
Bebygget areal	135 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 06.03.2023
Kælder	115 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 06.03.2023
Udnyttet tagetage	0 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 06.03.2023
Samlet erhvervsareal	0 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 06.03.2023
Samlet boligareal	675 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 06.03.2023
Andet areal	0 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 06.03.2023

8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold

Ingen kendte.

9. Generel beskrivelse

9.1 Opførelsesår

1904, ifølge BBR-meddelelse af 06.03.2023.

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.

Vedligeholdelsesplan 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 Vedligeholdelsesplan 2019 også dør til bagtrappe.

Ejendommen har dørtелефон 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 06.03.2023 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 forurenedede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

10.3 Offentlige planer

Ejendommen er omfattet Kommuneplan 2019 for København, med planramme navn og -nummer R19.C.3.12, for 3. distrikt, Nørrebro.

Desuden er ejendommen omfattet af lokalplan "190 Hamlets Gård", fra 1991, som bl.a. sigtede på regulering af forventet nybyggeri og justering/reduktion af karreens samlede etageareal. Lokalplanen erstattes af lokalplanen "Hamletsgade" fra 2022, hvis høringsperiode er udløbet, så planen er stadig i forslagsstadiet.

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

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. september 2016.

10.6 Bevaringsværdi

Ifølge søgning 06.03.2023, på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside for Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (FBB), har bygningen Baldersgade 57 (BBR-nr. 101-37355-1) bevaringsværdien 4.

11. Markedsforhold

11.1 Dansk økonomi og det københavnske boligmarked

Første halvår 2022 bød formentligt på et endegyldigt farvel til covid-19 som en direkte betydende faktor på det danske ejendomsmarked. Nu gør følgevirkningerne af to års restriktioner verden over derimod ondt: Centralbankerne hæver styringsrenterne for at tøjle den højeste inflation i den vestlige verden gennem fire årtier, og det sætter sig også i renterne på realkreditlån og anden relevant finansiering for ejendomsbranchen. Det ser ud til, at det i hvert fald lykkes at tage toppen af inflationen, men om den igen når ned under 2 procent i nærmere fremtid, er anybody's guess. Dermed er det også uvist, om vi igen vil se de negative renter, der over en årrække sendte ejendomsværdier i vejret. Samtidig er den politiske usikkerhed øget, idet boligforhold er et oplagt mål for indgreb, uanset om man vil lempe eller stramme op.

Resume: Omsætningen på ejendomsmarkedet i 2021 var ca. 120 mia. kr., og satte dermed rekord. Det var ikke mindst omsætningen i boligudlejningsejendomme, der trak op. Det positive marked varede ved indtil forsommeren 2022, hvorefter der skete en opbremsning. Denne var dog næppe så hård som opbremsningen på ejerboligmarkedet, selv om prisniveauer, ud fra de få handler, ikke kan fastslås med sikkerhed. For indeværende konstaterer vi, at det underliggende boligbehov stadig holder markedet oppe, og at særligt den høje beskæftigelse også betyder, at markedet bliver ramt forholdsvis blidt af en krise, der ellers byder på lavvækst, inflation og højere renter.

11.2 Hovedtrækkene i dansk økonomi

Med udgangen af januar 2022 blev alle væsentlige coronarelaterede restriktioner afskaffet i Danmark. Men de positive forventninger til, hvordan økonomien skulle blomstre, når pandemien, var datid, blev hurtigt skuffede. I stedet viste eftervirkningerne af globale nedlukninger sig med fuld styrke. Inflationen nåede over 10 pct. – det højeste i fire årtier. Prisstigningerne var især drevet af høje priser på energi og fødevarer; to faktorer, hvor knapheden kun blev endnu værre af krigen i Ukraine og sanktioner mod Rusland.

Inflationen satte sig også i renterne. Centralbankerne er trådt i karakter med hævdede styringsrenter og løfter om endnu mere, indtil inflationsproblemet er løst – uanset hvilke konsekvenser det måtte få for økonomisk aktivitet og beskæftigelse. Under disse vilkår er renterne på statsobligationer steget markant. Endnu er de i en historisk sammenhæng lave, men de er tilbage omkring de niveauer, der var normale før finanskrisen.

I forhold til tidligere kriser har "inflationskrisen" nogle særegne træk. Den forbrugertillid, som Danmarks Statistik måler, er på sit lave nogensinde. Det forekommer som en overreaktion fra forbrugernes side. Nok er reallønnen styrtdykket, og boligejere med rentetilpasningslån ser der ydelser stige markant. Men samtidig holder privatforbruget sig relativt solidt, understøttet af dels høje opsparingskvoter, og dels det nok mest usædvanlige kendetegn ved krisen: At beskæftigelsen fortsat er på rekordniveauer.

		2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*
BNP-vækst	Danmark	2,3%	1,5%	2,8%	-2,1%	4,9%	3,0%	-0,6%
	EU	2,7%	2,1%	1,3%	-5,9%	5,4%	3,3%	0,3%
Ledighed	Danmark	4,2%	3,9%	3,7%	4,7%	3,7%	2,7%	3,5%
	EU	7,6%	7,3%	7,6%	7,1%	7,1%	7,0%	6,2%
Inflation	Danmark	1,1%	0,8%	0,8%	0,4%	1,9%	7,5%	3,4%
	EU	1,6%	1,8%	1,2%	0,7%	2,9%	9,3%	7,0%
Privatforbrug	Danmark	1,5%	2,2%	1,4%	-1,4%	4,3%	-1,5%	-1,0%
	Eurozonen	1,6%	1,6%	1,3%	-7,9%	4,1%	3,7%	0,1%

Kilde: Danske Bank, Eurostat og Danmarks Statistik. *Forecast

Også statsfinanserne er fortsat meget solide. Tiltag for at hjælpe inflationsramte danskere har fået meget kritik for deres tekniske og faktiske indhold. Men i det store billede har de været symbolske, og S-regeringen har holdt sig uden for den fælde, andre lande er faldet i: At man sender flere penge i cirkulation, og dermed blot gør inflationen mere langvarig.

De solide offentlige finanser og den høje beskæftigelse skaber håb om, at Danmark kommer relativt mildt igennem krisen. Men immervæk er dansk økonomi i sidste ende en funktion af global økonomi, og her er der en række faktorer, der giver risiko for en langvarig lavkonjunktur.

For det første kan knapheden på energi blive endnu mere alvorlig de kommende vintre, specielt hvis disse bliver kolde. Høje energipriser vil også gøre det endnu sværere at få kontrol over inflationen.

For det andet er det endnu uklart, hvor gode redskaber Vestens regeringer og centralbanker har til at tøjle denne inflation. Den generelle forventning synes at være, at man kan få kontrol over inflationen med styringsrenter, der nok er højere end vi er vant til, men som stadig er 5 pct. Det kan man måske, men det er ikke givet. Langt højere styringsrenter kan blive nødvendige, og det kan blive nødvendigt også at tage andre, skrappe midler i brug.

For det tredje er Kina den store joker. Landet gennemfører endnu hårde corona-nedlukninger, og selv uden disse betyder de nedkølede relationer til Vesten, at man ikke nødvendigvis kommer tilbage til en tilstand, hvor produktion i samme omfang som før kan sendes til Kina. I praksis kan de store, globale puljer af billig arbejdskraft være ved at være brugt op, og også dette vil være en faktor, som holder inflationen oppe.

Sammenfattende er der en vis sandsynlighed for, at der kommer kontrol over inflationen, og at renterne falder igen. Men vi kan også se ind i en langvarig periode, hvor inflationen kører op og ned, og hvor renterne vil ligge væsentligt over det niveau, vi har været vant til efter finanskrisen.

	2021	2022*	2025*
ECB	-0,5%	0,2%	2,4%
Dansk Statsobl.	-0,1%	1,5%	2,5%
Tysk Statsobl.	-0,3%	1,2%	2,1%
Dansk Realkreditobl.	1,3%	4,0%	5,3%

Kilde: DØRS

11.3 Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme.

11.3.1 Lejlighedsmarkedet:

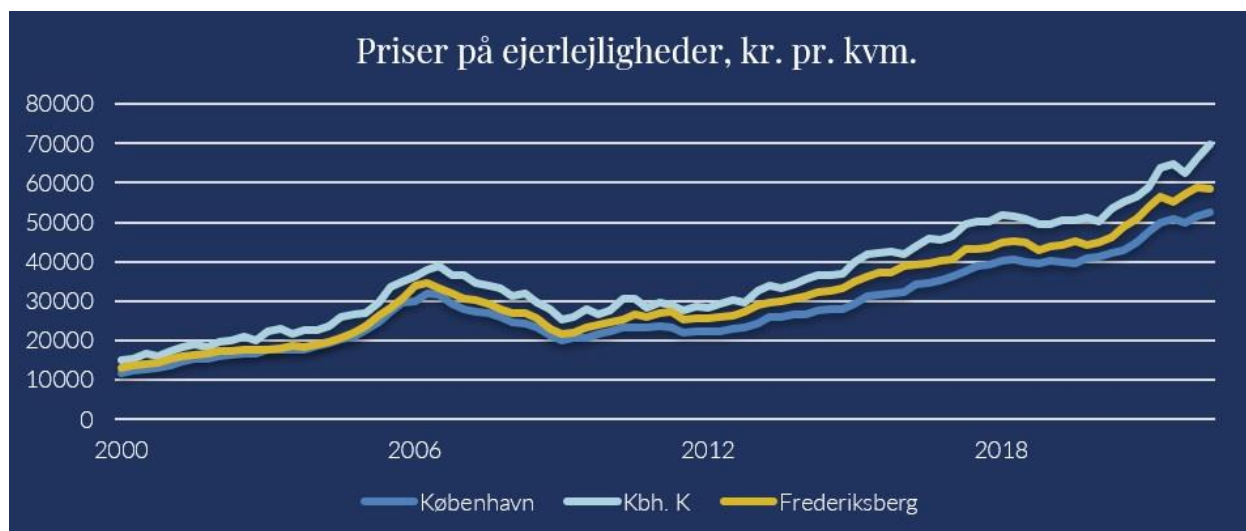
Efter en række gode år er ejerboligmarkedet bremsset hårdt op i efteråret 2022. Der er i skrivende stund ikke officielle data til at beskrive det i mere præcise økonomiske termer, men det står klart ud fra tal fra mæglerne, at især handlen med dyre boliger næsten er gået i stå, og at udbudspriserne dykker.

Hvor dybt dette dyk er, må vi vente at se. Det hører med til historien, at fremgangen på boligmarkedet først ophørte omkring maj 2022. Et fald på f.eks. 10 pct. siden toppen af markedet indebærer således ikke nødvendigvis, at priserne har været lavere i efteråret 2022 end i efteråret 2021. I reale termer, altså korrigeret for inflation, er der dog ikke tvivl om, at der flere steder har været tale om et værditab.

I det længere perspektiv har den opadgående trend på ejerboligmarkedet igennem de seneste godt ti år været drevet af den lave rente, som nu i hvert fald indtil videre er fortid, men også af en række faktorer, som stadig er gældende: Høj befolkningstilvækst og stigende lønninger, især i hovedstadsområdet.

Priskurven fladede ud fra 2018 til begyndelsen af 2020, hvilket bl.a. skyldtes, at reglerne for kreditgivning skærpedes fra myndighedsside. Det betyder omvendt nu, at myndighederne har mulighed for at styrke boligmarkedet med en lempelse af reglerne, skulle nedturen på boligmarkedet blive langvarig og begynde at få andre uhensigtsmæssige effekter, f.eks. at den hæmmer befolkningens mobilitet.

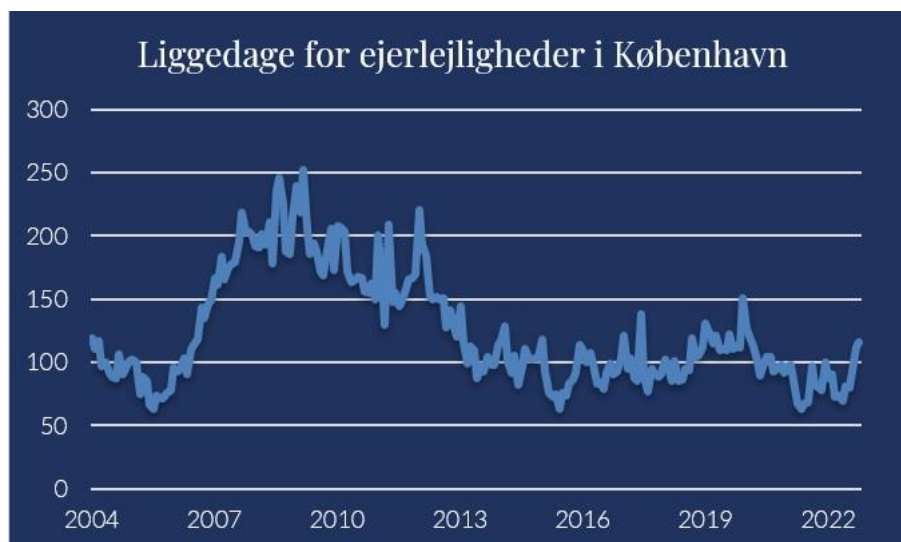
Udvalgte priser for ejerlejligheder.



Kilde: FinansDanmark

Kilde: Finansdanmark.

Afslag og liggetider fungerer som vigtige indikationer på, hvor sundt ejendomsmarkedet er. De følger fluktuationerne i forhold til selve prisudviklingen, så der i opadgående trends er korte liggetider og



Kilde: FinansDanmark

små afslag, og vice versa.

I skrivende stund er der dog desværre ikke tilgængelige data til at beskrive nedturen på ejerboligmarkedet i efteråret 2022. Men vi venter på dem, kan vi hæfte os ved, at mens ejerboligmarkedet nok var stærkt under

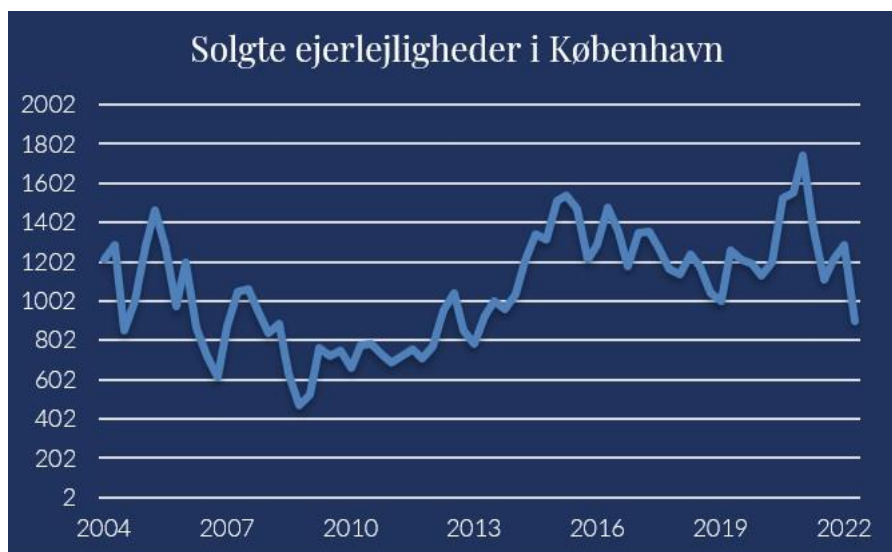
coronakrisen, hvor forbrugerne gav hjemmet høj prioritet, var det ikke sådan, at det slog vilde rekorder. Der var altså trods alt et mådehold, og det kommer os til gode nu, hvor markedet er vendt.



Kilde: FinansDanmark

København – den tredje viser antallet af handler.

Hvor markedet har slået eller tangeret rekorder under coronakrisen, hører det altså også med til



Kilde: FinansDanmark

forbrugerpræferencer, og ikke spekulation i værdistigninger.

De to indikatorer, altså afslag og liggetider, har ligget relativt stabilt i en længere årrække, dog med en stigende tendens de sidste to år indtil 3. kvartal 2020, hvor priserne stiger igen, og såvel afslag som liggetider også falder. Se de tre grafikker med data fra ejerlejlighedsmarkedet i

historien, at det på de parametre, der viser markedets omfang og hastighed, ikke har nået niveauer, vi ikke har set før. Det kunne indikere, at selv om det gik stærkt, tabte markedet aldrig jordforbindelsen. Markedet var primært drevet af fundamentalt behov og

11.3.2 Investeringsmarkedet:

Udviklingen på ejerlejlighedsmarkedet og boligudlejningsmarkedet hænger sammen. Begge dele opfylder et boligbehov, på henholdsvis ejer- og lejerniveau. Derfor vil de alt andet lige følge hinanden på langt sigt.

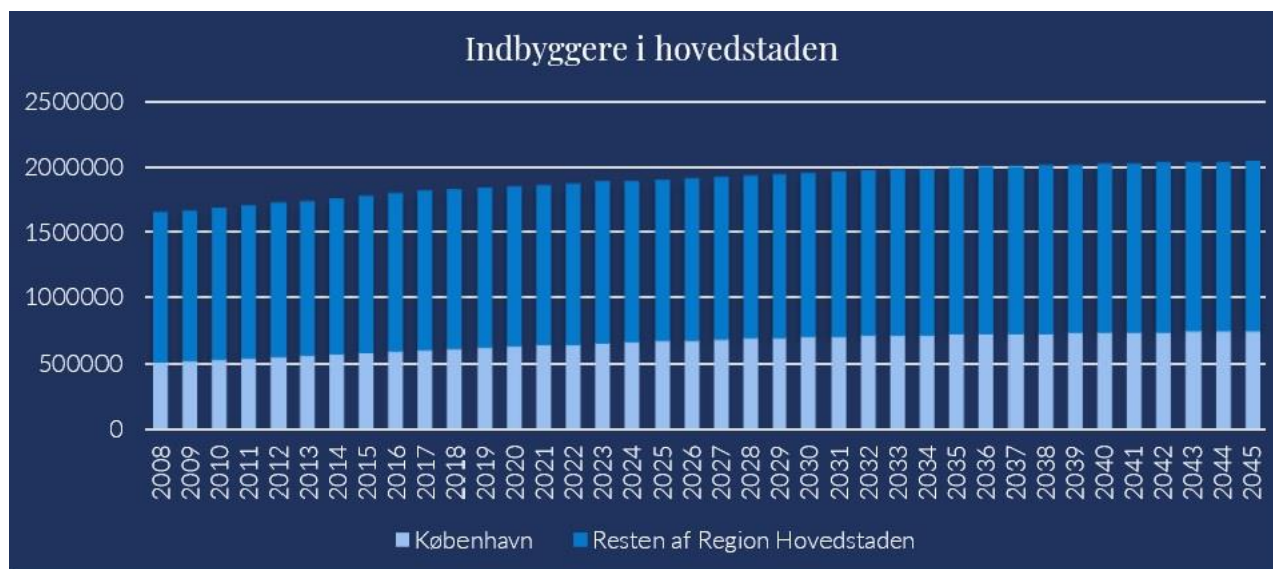
På kort sigt kan der dog være fluktuationer mellem dem. Sådan en kortsigtet fluktuation har man f.eks. set i 2021. Mens ejerboligmarkedet som nævnt tenderede mod at finde et mere normalt leje, efter meget høj aktivitet i 2020, var markedet for udlejningsejendomme langt ind i 2020 underdrejet af det såkaldte Blackstone-indgreb. Til gengæld slog dette marked alle rekorder i 2021, hvor optimismen blomstrede i erhvervslivet, samtidig med at centralbankerne pumpede penge ud i økonomien.

I hvilket omfang markedet for boligudlejningsejendomme følger ejerlejlighedsmarkedet ned, er en af de ting, vi må vente og se. Endnu synes prisfaldet på boligudlejningsejendomme at være forholdsvis moderat, men i marked, der næsten er gået i stå, er det ikke muligt at måle det med præcision.

Sikkert er det dog, at de højere renter også har skåret toppen af markedet for boligudlejningsejendomme. Lidt paradoksalt har det især ramt de mest attraktive ejendomme, der bliver handlet til de laveste startafkast. Årsagen er, at Finanstilsynets regler bestemmer, at låntagere hos realkreditinstitutter skal være i stand til at servicere et fast, 30-årigt lån inden for driftsbudgettet, uanset hvilket lån de faktisk optager. Når renten på et 30-årigt lån stiger, kan de altså låne mindre end før.

Det holder hånden under markedet, at mange køb i dag bliver foretaget med en høj grad af egenkapital – køberne er enten pensionselskaber eller meget likvide holdingselskaber. Men hvis renten holder sig oppe, og krisen trækker det ud, vil det nok være et spørgsmål om tid, før det slår igennem i markedet som mere betydelige prisfald.

For så vidt angår efterspørgslen, kan man konstatere, at Danmarks befolkning vokser, og desuden koncentrerer den sig om storbyerne, især København, så man her oplever har oplevet ekstra stor vækst. En del af fremgangen skyldes altså, at både de store, professionelle udlejere og den store del af privatboligformuen findes i storbyerne. Regnede man hele landet med, ville billedet være mere broget.



Kilde: Danmarks Statistik

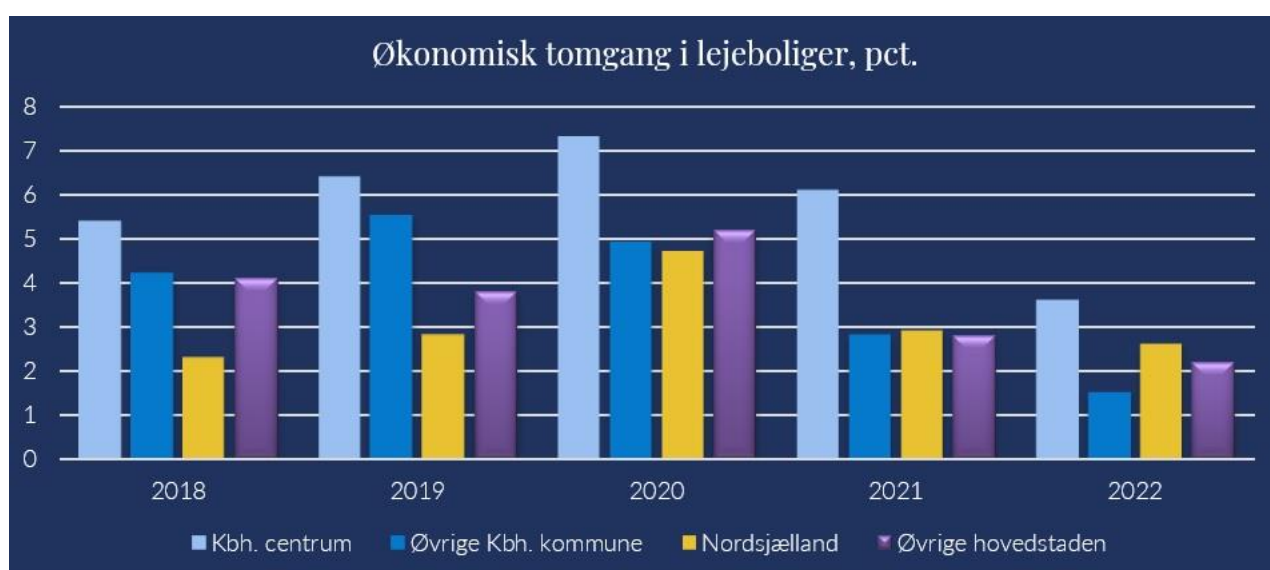
Ifølge Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning står befolkningsudviklingen til at vokse i de kommende år – blot langsommere. Frem til 2045 anslås Københavns befolkning at vokse med 100.000 – ca. det samme som tilvæksten over de seneste ti år alene. En langsommere vækst i folketallet vil f.eks. have den praktiske betydning, at det vil sværere at lukke gabet efter perioder, hvor der er bygget for meget.

Samtidig skal det pointeres, at der fra Danmarks Statistiks side er tale om en fremskrivning ud fra den forudsætning, at de nuværende drivkræfter i store træk fortsætter. Det er ikke givet, at den forudsætning holder. Særligt må man i den kommende epoke med mange gamle mennesker i Europa forvente, at der bliver kamp om arbejdskraften. Den kamp kan Danmark tabe. Nettoindvandringen har allerede været negativ i tre kvartaler de seneste år – første gang i fjerde kvartal 2018.

11.3.3 Byggeaktiviteten:

For så vidt angår udbuddet er byggeaktiviteten den afgørende parameter. På den front har hovedstadsområdet set meget stor udvikling det seneste årti. Hvor det i begyndelsen især var udviklingsområderne i Københavns Kommune – Sydhavn, Nordhavn, Ørestad og Carlsberg Byen – der tiltrak investorerne, ser man nu også stort boligbyggeri i omegnskommuner, hvor grundpriserne er lavere.

Den aktuelle usikkerhed og højere rente medfører en opbremsning af byggeaktiviteten. Hvor hård denne opbremsning er, og hvor langvarig den vil være, vides endnu ikke. Men endnu er det mest sandsynligt, at den i det lange perspektiv blot er en krusning på overfladen. Der vil blive bygget de boliger, der er efterspørgsel efter.



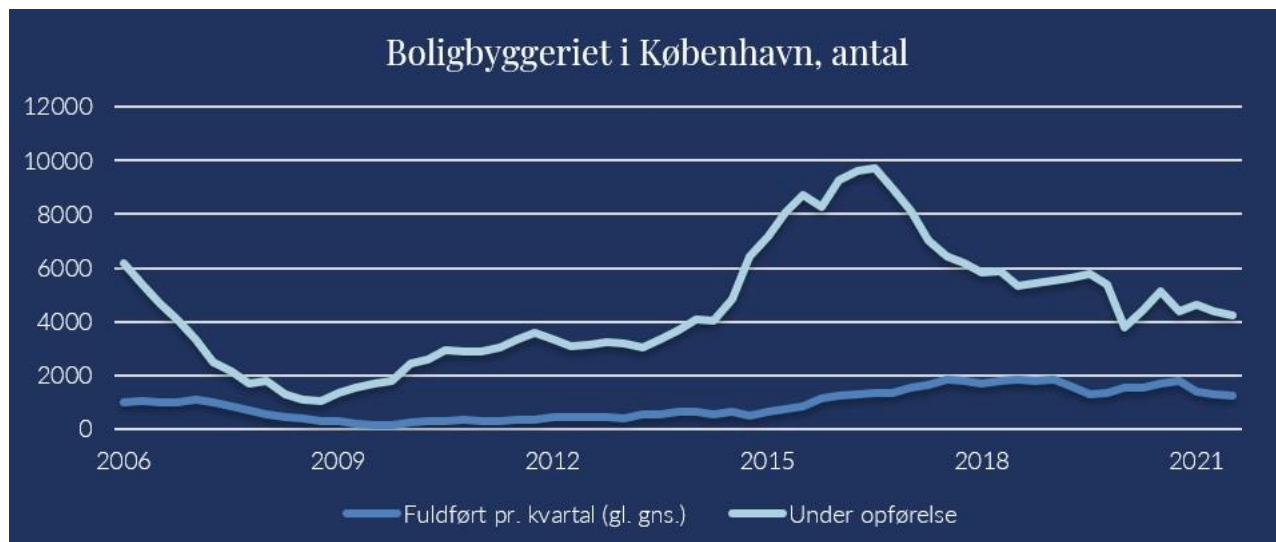
Kilde: Ejendom Danmark. Data pr. oktober de enkelte år

For få år siden syntes udbuddet af nye boliger at løbe foran efterspørgslen, og der opstod betydelig tomgang, også ud over den man forventer i nybyggede ejendomme, hvor der endnu ikke er opbygget en stabil kreds af lejere. Men gennem 2021 og 2022 er tomgangen faldet drastisk, især uden for Københavns centrum. Efterspørgslen fra befolkningstilvæksten synes altså at have indhentet udbuddet fra nybyggeri. Udviklingen er også kommet de store boliger til gavn. Dem har der af regulatoriske grunde været bygget relativt for mange af, men i et presset marked finder borgerne ud af at bruge dem som deleboliger.

Nok så interessant, som hvad der er bygget, er naturligvis, hvad der vil blive bygget i fremtiden. Desværre er vi på det punkt underforsynet med data, idet Danmarks Statistik selv advarer mod at tage sine tal for byggeri gode varer før efter halvandet år. I den periode kommer der løbende store opdateringer, efterhånden som indberetningerne triller ind.

Men umiddelbart synes det nuværende niveau for nybyggeri at være bæredygtigt. Færdiggørelsen af nye boliger i landsdelen København, det vil sige kommunerne København, Frederiksberg, Tårnby og

Dragør kommuner, toppede i begyndelsen af 2019 med ca. 1450 boliger pr. kvartal. På de seneste tal er niveauet ca. 1250 boliger pr. kvartal.



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Hvad et bæredygtigt nybyggeri er, afhænger naturligvis også af befolkningsudviklingen for de kommende år. For de kommende ti år regner Danmarks Statistik med en tilvækst i Københavns Kommune på ca. 6500 indbyggere om året, mod lidt under 10.000 om året de seneste ti år. Et tilsvarende fald forventes i hele Region Hovedstaden. Dette tilsiger alt andet lige et tilsvarende mindre behov for nye boliger.

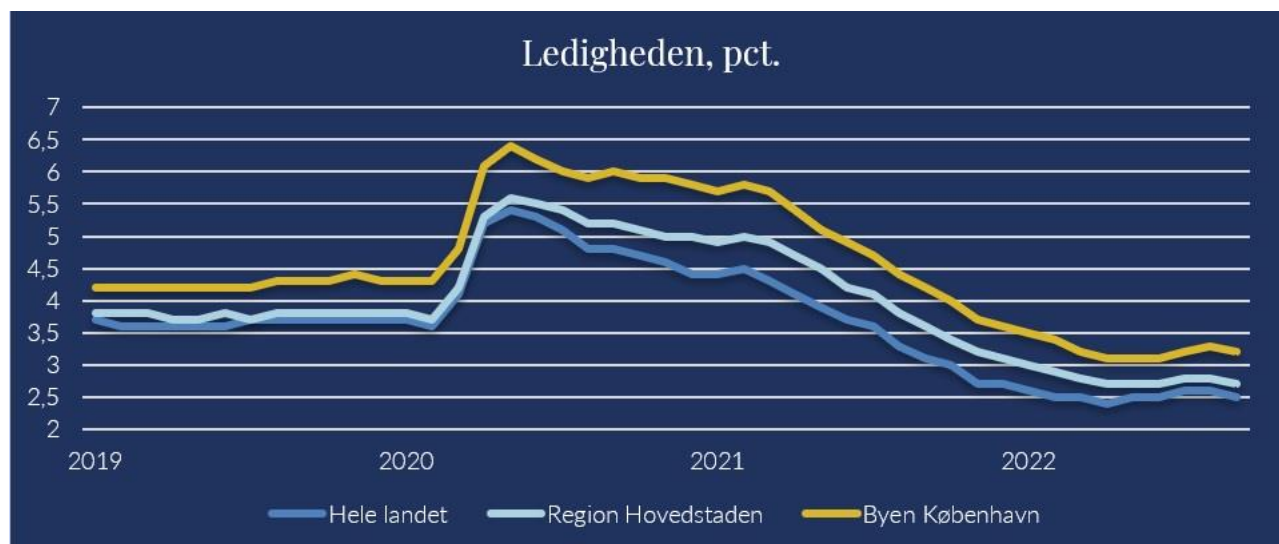
En joker i spillet, især i disse år, er omkostningerne i byggeriet. Mangel på arbejdskraft og høje materialepriser, som følge af høje priser på råstoffer, gør det sværere at nå en rentabilitet ved nybyggeri. Hvis dette fører til mindre byggeri, end der er efterspørgsel, vil det have en positiv prisefekt på både boligudlejningsejendomme og ejerboliger.

11.3.4 BNP og løn i hovedstadsområdet:

Boligefterspørgslen afhænger naturligvis ikke kun af, hvor mange indbyggere, der er, og dermed hvor mange der faktisk har behov for en bolig. Nok så stor betydning har det, hvor mange penge indbyggerne kan og vil betale for boligen.

I den henseende er det afgørende den økonomiske aktivitet. Jo bedre tider økonomisk set, i jo højere grad tør folk binde sig til store boligudgifter. Det gælder især ved køb af bolig, men der vil også være større tilbøjelighed til at flytte ind i en dyr lejebolig, hvis man er tryk ved, at man vil opretholde en høj indkomst.

Coronaens ankomst i begyndelsen af 2020 markerede enden på en længere årrække med stabil og høj vækst i både antallet af modtagere af erhvervsindkomst, og den gennemsnitlige størrelse af denne erhvervsindkomst. Selv om bnp-væksten hurtigt rettede sig igen, var der bekymring for, om beskæftigelses-relaterede nøgletal også ville gøre det. Man talte om "the great resignation" – at mange under coronaens nedlukninger havde filosoferet sig frem til, at de ville prioritere fritid over indkomst.

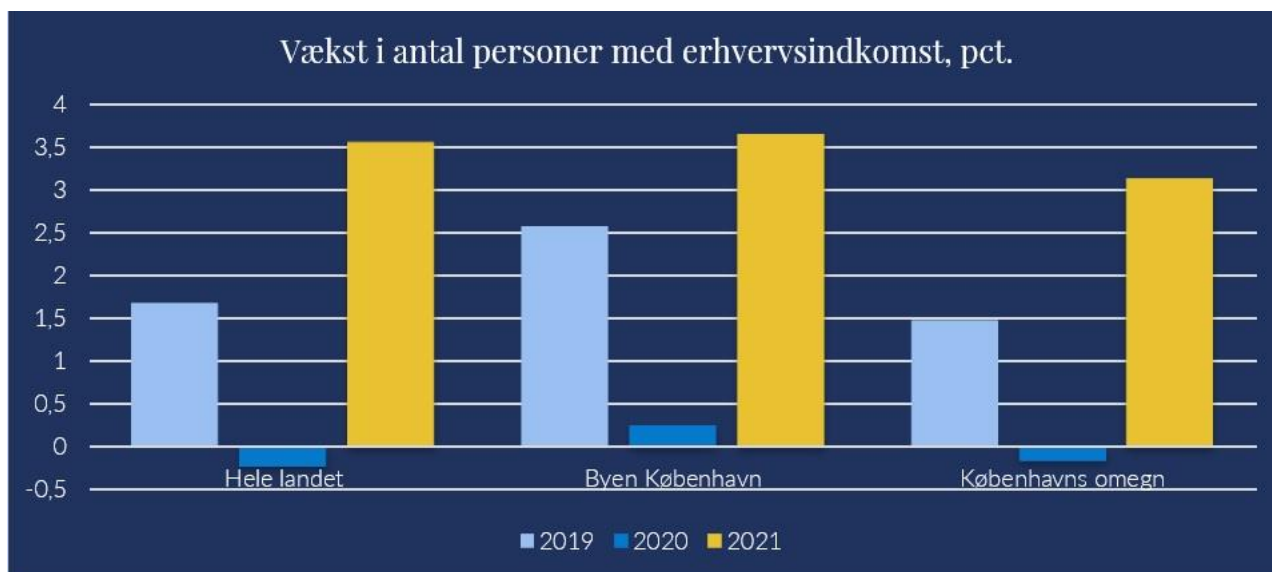


Kilde: Danmarks Statistik

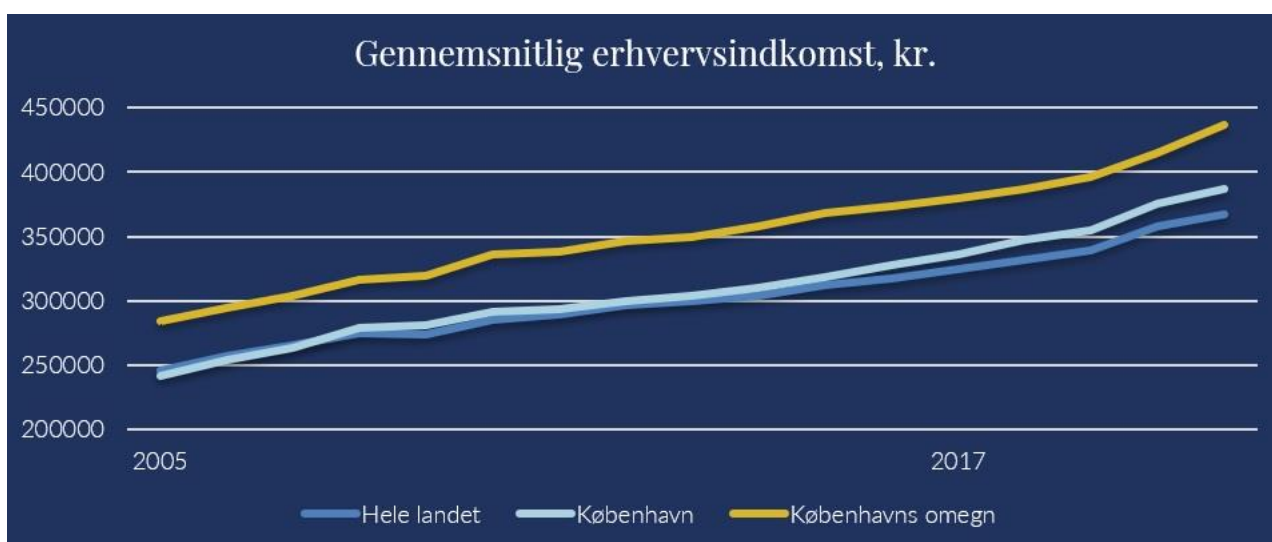
Den efterfølgende udvikling har på godt og ondt sat en stopper for sådanne filosofiske betragtninger. Formuer er tabt på investeringer og pensionsopsparinger, så færre har mulighed for at leve helt eller delvist af deres midler.

Det korte af det lange er, at arbejdsmarkedet er stærkt. Ikke bare fordi arbejdsløsheden fortsat er lav, men også fordi væksten i både personer med erhvervsindkomst, og denne erhvervsindkomsts gennemsnitlige størrelse, igen er i vækst. Erhvervsindkomst er Danmarks Statistiks begreb for lønninger, og det dækker altså over ansatte i den offentlige sektor.

Som krisen udvikler sig, er det sandsynligt, at vi igen vil se svagere data for arbejdsmarkedet. Men kritisk bliver det nok ikke. Udviklingen i indkomster vil fortsat udgøre en solid bund under de københavnske boligmarkeder.



Kilde: Danmarks Statistik



Kilde: Danmarks Statistik

11.3.5 Renter og alternativinvesteringer:

2022 har budt på den største omvæltning på rentemarkederne i en generation. Siden finanskrisen var renterne stødt faldende, så både F1-renten og renten på en tiårig statsobligation var 0 pct. eller negativ gennem 2021, mens renten på en 30-årig realkreditobligation nåede at komme under 1 pct.

I 2022 vendte billedet brat. Med en historisk hastighed steg renten på f.eks. en 30-årig realkreditobligation til 6 pct. medio oktober. Siden er den dog faldet igen.

De højere renter påvirker ejendomsmarkedet på forskellige måder. Mest ligefremt gør de det dyrere at finansiere et køb af ejendomme, hvorfor investorer alt andet lige vil kræve et højere startafkast.

Den højere rente betyder også, at realkreditinstitutterne ikke må belåne en stor del af ejendomsværdien, som de kan under lav rente. Den formelle lånegrænse er **70 pct.**, men samtidig må lånet ikke være større, end at det, ydet som 30-årigt og med afdrag, kan serviceres ud af ejendommens egen drift. Højere renter gør naturligvis lånet dyrere, hvormed denne grænse bliver snærende.

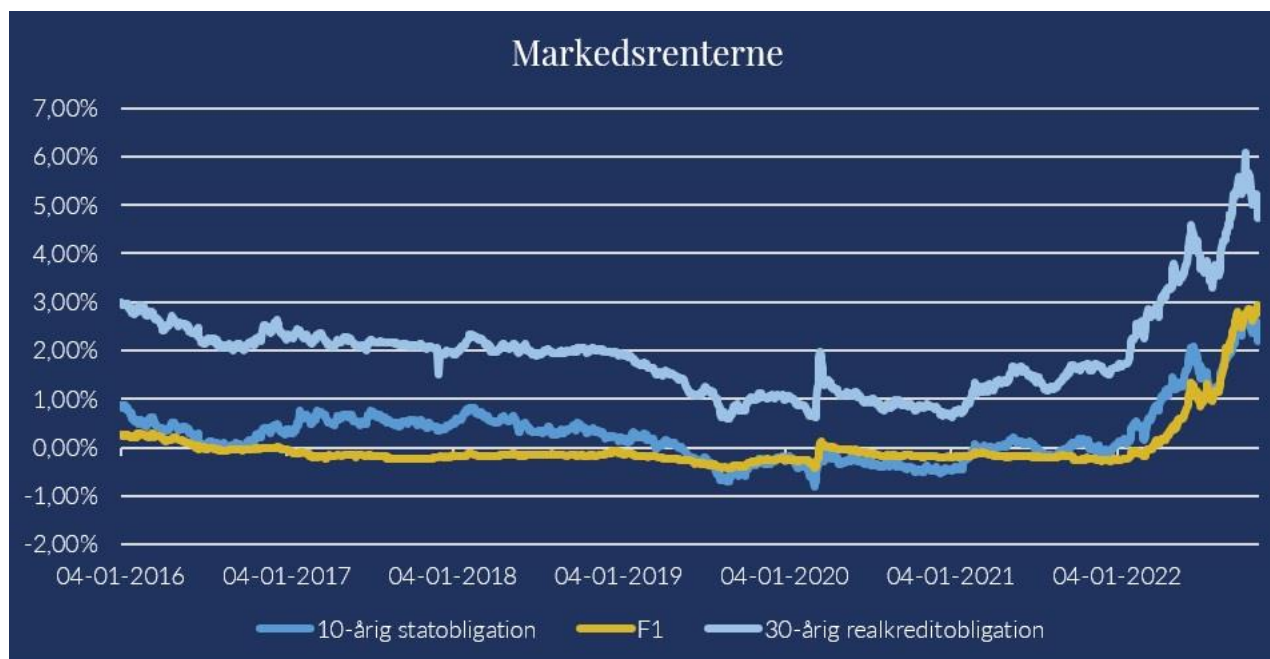
Sidst, men ikke mindst, er særligt renterne på statsobligationer et langsigtet benchmark for investorer i gode, velbeliggende boligudlejningsejendomme. Begge dele regnes som meget sikre aktiver, om end ejendommene på marginalerne har en højere risiko og derfor kommer med en risikopræmie. Stiger renten på statsobligationer, og dermed investorernes afkast på dem, vil de over tid kræve et tilsvarende højere afkast på ejendommene.

Forudsigelser om fremtidige renter er altid meget usikre, og de er det i særlig grad nu. Man kan konstatere, at en langsigtet trend med faldende renter er brudt. Det skyldes bl.a. en – set i bakspejlet – alt for lempelig pengepolitik under covid-19. Når ”straffen” for dette er afregnet, i form af inflation, kan man ikke udelukke, at det renteregime, vi befandt os i frem til 2021, vender tilbage.

Men der er forhold, der taler imod det. Det er sandsynligt, at den ekstremt lave inflations tid er endegyldigt forbi. Bl.a. manglen på arbejdskraft, ikke bare herhjemme, men globalt, vil være inflationsdrivende, og dermed kan centralbankerne ikke bare presse renten ned for at få mere gang i økonomien.

Endvidere kan bl.a. grøn omstilling og oprustning i Europa skabe større efterspørgsel på kapital, og dermed prisen på den – renten – opad.

Lang og kort realkreditobligationsrente.



Kilde: Realkredit Danmark

11.3.6 Leje og afkast:

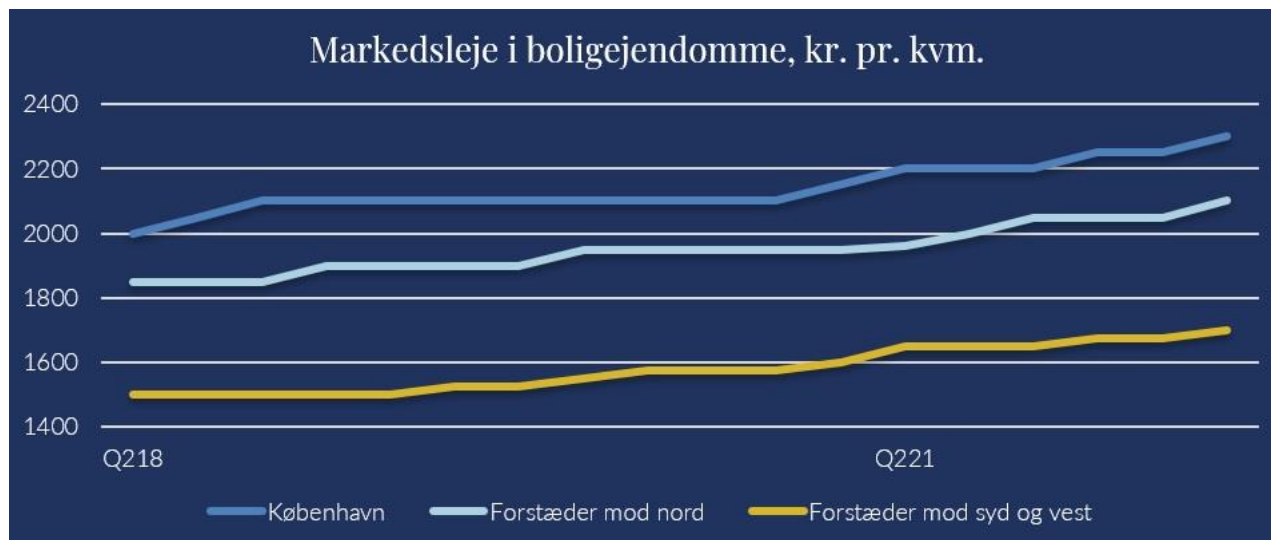
Det københavnske lejemarked har gennem de seneste ti år nydt intens opmærksomhed fra både danske og udenlandske investorer. København byder med sin lave bebyggelse og gode infrastruktur på høj livskvalitet, hvormed byen vil forblive attraktiv for tilflyttere i den forudsigelige fremtid. Tilmed er boligerne i en international sammenhæng billige. Dette er naturligvis umiddelbart ufordelagtigt for investorerne, som ikke har kunnet hæve huslejen så meget, som udlejere har kunnet i større europæiske byer. Men prisstrukturen betyder omvendt, at der er lav risiko for fald i huslejen. Den høje sikkerhed for investeringen gør, at københavnske boliger kan sammenlignes med obligationer, og det er præcis hvad mange investorer efterspørger i en tid med lave eller endog negative renter.

Det københavnske lejemarked må dog opdeles i to: I ældre ejendomme, opført før 1992, er huslejen reguleret. I den hurtigt voksende masse af boliger, opført efter 1. januar 1992, kan huslejen derimod fastsættes på markedsvilkår – dog kun ved hver nyudlejning.

Denne nyere boligmasse er den nemmeste at forholde sig til. Her har trenden for markedsljerne været stigende og for afkastkrav faldende gennem en længere årrække.

De seneste år er det især i boliger i det centrale København og på Frederiksberg, at huslejerne er steget. Dette afspejler naturligvis til dels en præference for at bo i det "rigtige" København. Men det har også betydning, at der er kommet et større udbud af nye lejemarker i omegnen af København – en

omegn der i denne sammenhæng efterhånden og bl.a. omfatter hele Nordsjælland. Kan man leve med transporttid, er der mange muligheder, og det giver lejerne en fordel i omegnskommunerne.



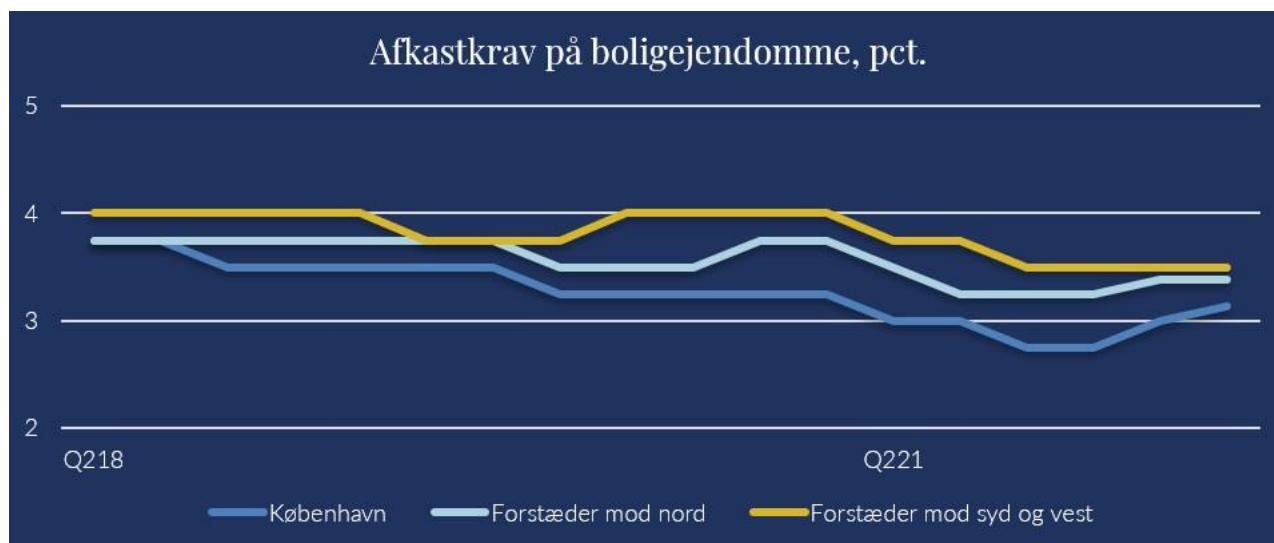
Kilde: Egne beregninger

I den ældre boligmasse gælder som udgangspunkt omkostningsbestemt husleje – beregnet ud fra ejendommens opførelsespris plus senere forbedringer. Ved en gennemgribende renovering af et lejemål er det dog muligt at overgå til et andet regime, kaldet "det lejedes værdi", der er en slags hybrid mellem bundet og fri huslejefastsættelse.

Fra 2018 var der voldsom politisk blæst om netop begrebet det lejedes værdi. Denne blæst mundede ud i lovændringer med virkning fra 1. juli 2020. Ejerne af de pågældende ejendomme skal nu vente fem år fra erhvervelsen, før de kan bruge reglerne. Et andet vigtigt element er, at man ikke længere kan hæve huslejeniveauet ved hver nyudlejning af et renoveret lejemål. Således er der lagt et effektivt loft over det lejedes værdi, som ellers forinden lovændringen var ved at nærme sig huslejen i nye ejendomme med fri huslejefastsættelse.

Men de gamle ejendomme indeholder dog fortsat typisk et potentiale for at renovere lejemål og hæve huslejen efterfølgende. Dette potentiale er investorerne villige til at betale for, hvilket kommer til et udtryk i et til tider meget lavt startafkast i gamle ejendomme.

I forbindelse med den omtalte lovændring var det forudsagt, at de gamle ejendomme ville falde drastisk i værdi. Dette prisfald er endnu ikke konstateret som en faktisk kendsgerning. Det har sandsynligvis spillet ind, at der har været rigeligt med købere i markedet, så det umiddelbart ikke har gjort den store forskel, at de købere, der havde påregnet en forceret proces med udskiftning af lejere og efterfølgende huslejestigninger, er faldet fra. Det er muligt, at forholdet får mere betydning nu under det aktuelt mere pressede ejendomsmarked. Også dette er noget, som vi først kan afgøre, når vi ser flere handler, der falder efter stigningen i inflation og renter.



Kilde: Egne beregninger

12. Servitutter/Deklarationer

Det vurderes efter søgning 06.03.2023 på tingbogen 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 § 117 skal der afsættes kr. 50,00 pr. etage m², hvilket der dog bortses fra i beregningerne, idet ikke er medregnet i legeberegningen, alt i øvrigt jf. gældende vejledning fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

14. Kontantvurdering

Kontantpris: kr. 18.600.000

Skriver attenmillionersekshundredetusinde

15. Dokumentation

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

- BBR-meddelelse af 07.03.2023.
- Årsrapport 2021.
- Driftsopgørelse, urevideret, 01.22 – 12.22.
- Budget 2022.
- Budgetark med opsummering, pr. 13.02.2023.

Ejendomsskattebillet 2023.
Forsikringspolice, ejendomsforsikring, Købstædernes, brev af 19. december 2019.
Tingbogsattest, pr. 06.03.2023.
Prøvede lejemålsreferencer, huslejenævn.
Oplysninger fra Miljøportalen, jordforureningsattest, pr. 06.03.2023.
Oplysninger om fredning og bevaringsværdier (FBB), pr. 06.03.2023.
Kommuneplan 2019 for København, planramme navn og -nummer R19.C.3.12.
Lokalplaner, hhv. "190 Hamlets Gård" fra 1991, og lokalplansforslag, "Hamletsgade", fra 2022.
Energimærke, C, 14. september 2016.
Referater af ordinære generalforsamlinger, 2021 og 2022.
Referat af ekstraordinær generalforsamling, 2022.
Beboerliste, pr. 13.02.2023.
Vedligeholdelsesplaner, hhv. 2019 og 2022.

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. 07. marts 2023

Med venlig hilsen
Scheel & Co. ApS



Mikkel Scheel
Civiløkonom, HD
Ejendomsmægler & Diplomvaluar



Henrik Larsen
Cand.merc.jur. & Diplomvaluar

Vurderingen er kun bestemt til rekvirentens interne brug. Vurderingsrapporten må ikke uden valuarens skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives, hverken helt eller i uddrag, herunder på foreningens hjemmeside. Scheel & Co ApS har ikke ansvar overfor 3. mand eller 3. mands brug af rapporten uanset eventuelt skriftligt samtykke til videregivelse.

17. Beregninger

Anslået budget						
Sagsnr :	10239					
Adresse :	Baldersgade 57 2200 København N					
Offentlig ejendomsværdi :	10.100.000					
Offentlig grundværdi :	1.070.600					
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022						
Grundareal i alt	244 m ²		heraf vej		0 m ²	
Matr. Nr.	3668 Udenbys Klædebo Kvarter					
Lejeberegning :	m²			kr. /år		Total
Bygningsareal				m ²		
Boliglejemål	675	x		727,00	= kr.	490.725
Samlet bygningsareal (jf. regnskab)	675					
I alt	675 m²				kr.	490.725
I ALT LEJEINDTÆGT						kr. 490.725
DRIFTSUDGIFTER :						
* anslået						
Ejendomsskatter 2023					kr.	36.400
Rottebekæmpelsesgebyr					kr.	246
Affaldsgebyr, plus skorsten, røg og brand					kr.	29.478
El og vand, fælles				*	kr.	27.000
Forsikring				*	kr.	18.000
Abonnementer, anslået				*	kr.	2.500
Varmeregnskab				*	kr.	5.000
Vicevært / renholdelse - Bolig	10	x		3150	kr.	31.500
Administration/Revision - Bolig	10	x		3906,25	kr.	39.063
Løbende udvendig vedligeholdelse	159	x		675 m ²	kr.	107.325
I ALT DRIFTSUDGIFTER						kr. 296.512
Overskud ejendom						kr. 194.213
Kapitalafkast						
15. alm. Vurdering (skøn)	1000	x		675 m ²		
7% heraf					kr.	47.250
Forbedringstillæg	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
udgifter i alt						I alt kr. 490.395
udgift pr m2						727

Følsomhedsanalyse					
Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	16.429.384	19.936.299	23.915.447	28.426.946	33.537.985
-0,50%	15.119.412	18.260.287	21.821.627	25.856.798	30.425.430
-0,25%	14.025.872	16.860.396	20.072.143	23.708.844	27.823.823
0,00%	13.100.731	15.675.382	18.590.648	21.889.494	25.619.915
0,25%	12.309.130	14.660.793	17.321.724	20.330.816	23.731.502
0,50%	11.625.155	13.783.583	16.224.176	18.982.308	22.097.478
0,75%	11.029.148	13.018.683	15.266.748	17.805.655	20.671.473

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	-12%	7%	29%	53%	80%
-0,50%	-19%	-2%	17%	39%	64%
-0,25%	-25%	-9%	8%	28%	50%
0,00%	-30%	-16%	0%	18%	38%
0,25%	-34%	-21%	-7%	9%	28%
0,50%	-37%	-26%	-13%	2%	19%
0,75%	-41%	-30%	-18%	-4%	11%

17.1 Væsentlige overvejelser og afvigelser i beregningerne

17.1.1 Ejendommen

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

Der afsættes to gange minimumsbeløbet til gennemgribende §5.2-renovering på i alt 4.994 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. Beliggenheden skønnes ikke gennemsnitlig, bl.a. så tæt på Metro, hvorfor gennemsnittet for de sidste 4 kvartaler, hvor der har været en opbremsen og et let fald sidste kvartal, vurderes berettiget. Statistikken findes på sagen.

Beregning af residual for tag, forudsat fuld belastning af tagudskiftning ved investeringen.

Formodet salgspris, tag, pr. kvm.	55.000	tast						
Rest, til entreprisudgift og byggeret, pr. kvm.	27.500							
Entreprisudgifter, anslået, pr. kvm.	20.000	tast	50%	Omkostninger, opførelse, i % af formodet salgspris				
Værdi, byggeret	7.500							

17.1.2 Lejen

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

- Altaner.
Året for installation af altaner er oplyst til at være 2014.
Pris: Estimeret til 800.000 kr.
Forbedringsandel: 1.
Ydelse: 7,00%
- 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%.
- 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%
- Postkasser.
Anslået opsat i 2005.
Pris: Anslået til 10.000 kr. for opgangen.

Dato: 07-03-2023

Forbedringsandel: 1.
Ydelse: 8,40%.

5. Dørtelefon.
Anslået opsat i 1980.
Pris: Estimeret til 20.000 kr.
Forbedringsandel: 1.
Ydelse: 19,89%.

18. Billeder









