

Uvildig valuar valgt - Bestyrelsen svarer ikke på spørgsmål til rapporten da det først skal diskuteres til generalforsamlingen i oktober.

VALUARVURDERING

A/B Tegholmshgården



Resume

Ejendommens kontantpris er fastsat til: **Kr. 149.000.000**

Værdiansættelsen er baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast: **0,98**

Værdiansættelsen er baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast: **3,90**

Pris pr. m²: **Kr. 19.090**

Indledning

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i Andelsboligloven (ABL) 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening. Forudsætningen er fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som en andelsboligforening vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

Ejendommen er vurderet inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå lejeretlige forbedringsforhøjelser for. Det fremgår af vurderingsrapporten, hvilke fælles forbedringer på hovedejendommen, der er medtaget i vurderingen, og med hvilken pris disse indgår i vurderingen.

Nærværende vurdering omfatter ikke individuelle forbedringer, som andelshavere har udført, og som vil kunne udgøre en del af maksimalprisen i henhold til ABL § 5, stk. 1. Dette skyldes, at såfremt andelshaverne havde udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, ville udlejer som udgangspunkt ikke have ret til en forbedringsforhøjelse for lejers forbedringer.

Såfremt andelsboligforeningen, i stedet for at anvende nærværende vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, vælger at opgøre ejendommens værdi til den seneste ansatte ejendomsværdi i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra c, gøres i forbindelse med andelshavernes individuelle forbedringer opmærksom på, at der i den offentlige vurdering kan indgå individuelle forbedringer udført af andelshaverne. Dermed vil den offentlige vurdering umiddelbart kunne komme til at fremtræde højere end nærværende valuarvurdering. Såfremt individuelle forbedringer indgår i den offentlige ejendomsvurdering, og disse ikke fradrages den offentlige vurdering, vil der ved salg af foreningens andelsboliger kunne forekomme en overpris i strid med maksimalprisbestemmelsen i ABL § 5, stk. 1.

Indholdsfortegnelse

1.	Rekvirent og opdragsgiver	4
2.	Vurderingsgenstand.....	4
3.	Vurderingsmand	4
4.	Vurderingstema	4
5.	Vurderingsformål	4
6.	Vurderingsprincip	4
7.	Forudsætninger	5
8.	Særlige forudsætninger	5
9.	Servitutter og byrder.....	6
10.	Stamdata	7
11.	Besigtigelse	9
12.	Beskrivelse	9
13.	Lejegrundlag	12
14.	Udnyttet udviklingspotentiale	13
15.	Afkastprocent	13
16.	Værdiansættelse	13
17.	Kommentarer til værdiansættelse	14
18.	Forbehold.....	16
19.	Referencer	16
20.	Driftsudgifter.....	21
21.	Forbedringer	22
22.	Følsomhedsanalyser	22
24.	Markedsbeskrivelse/referencepriser	24
25.	Habilitetserklæring	26
26.	Dokumenter.....	26
27.	Fremsendelse/Rettigheder	27
28.	Ansvar	27
29.	Datering/Underskrift	27

1. Rekvirent og opdragsgiver

Rekvirent: AB Teglholmsgården

Opdragsgiver: AB Teglholmsgården

2. Vurderingsgenstand

Kommune: Københavns kommune – nr. 101

Beliggende: Ejendommen er beliggende på: Stubmøllevej 2-10, Rubinsteinsvej 2-20, Händelsvej 7-21, 2450 København SV

Matr. Nr.: 307, 319, Kongens Enghave, København

BFE-nummer: 6009689 & 6009700

3. Vurderingsmand

Ejendomsmægler, Diplomvaluar, MRICS, & MDE, Torben Lund

4. Vurderingstema

Nærværende ejendom er vurderet til brug for fastsættelse af ejendommens kontantværdi efter Andesboliglovens § 5, stk. 2. litra b.

5. Vurderingsformål

Vurderingen er foretaget til brug for andelsboligforeningens fastsættelse af ejendommens værdi i regnskabet.

6. Vurderingsprincip

Handelsværdien fastsættes med baggrund i en DCF-beregning (Discounted Cash Flow) og en beregning med et ”direkte afkast”.

7. Forudsætninger

Nærværende vurdering er udarbejdet under følgende forudsætninger:

- At der ikke påhviler ejendommen uoplyste rettigheder og byrder.
- At de vurderede arealers anvendelse, er lovlige, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet og i øvrigt funktionsdygtige.
- At ejendommen forureningsmæssigt ikke er med vidensniveau 1 eller 2, samt at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier, eller udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening på grunden.
- At der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring, uden yderligere forbehold og til normal præmie.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.
- At besigtigelsen af ejendommen ikke har haft karakter af en egentlig byggeteknisk gennemgang.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.
- At der ikke er afsagt kendelser eller betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter.
- At der ikke er indgået skriftlige eller mundtlige kontraktforhold, bortset fra denne vurdering, der er overdraget mig af rekvirenten.
- Vi har i vores beregning forudsat, at lejerne fraflytter ejendommen, lineært, over en 20-årig periode.
- Vi har anslået forbedringsforhøjelsen, der indgår i den omkostningsbestemte leje, da der ikke foreligger fuldstændige oplysninger fra andelsboligforeningen eller administrator om den lejeretlige andel af regnskabsmæssige forbedringsforhøjelser på ejendommen.

8. Særlige forudsætninger

Vurderingen er foretaget under følgende særlige forudsætninger for ejendommen:

- Alle andelshavere i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår, dog med den undtagelse nævnt under næste punkt.
- Der er i vurderingen foretaget den teoretiske forudsætning, at der er én ledig lejlighed til disposition for investor i ejendommen. Værdiansættelsen af en ledig lejlighed er sket på baggrund af en skønnet merpris, som en investor er villig til at betale for den samlede ejendom, når det lægges til grund, at der er én ledig lejlighed i ejendommen. Udgangspunktet er, at der er tale om et gennemsnitslejemål til beboelse.

- Investor kan *ikke* opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver selv har udført, eller såfremt lejeren har overtaget denne forbedring fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende i henhold til Lejelovens regler herom. Som eksempel kan nævnes køkken, bad og altaner.
- Investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen. Dette gælder også for forbedringer, som er overgået til ejer fra en tidligere lejer. Udgangspunktet er, at forbedringen efter sin art skal være lejbærende i henhold til lejelovens regler herom.

9. Servitutter og byrder

Følgende servitutter og byrder er lyst på ejendommen:

Matr. 307 & 319, Kongens Enghave:

Nr.	Lyst:	Tillægstekst:
1.	11.03.2019	Dekl. om tilbagebetaling af støtte
2.	11.08.1932	Dok. om bebyggelse, benyttelse mv
3.	04.03.1938	Dok. om vejudlæg eller forpligtelse hertil
4.	08.06.1939	Dok. bebyggelse, benyttelse mv
5.	08.06.1939	Dok. bebyggelse, benyttelse mv
6.	22.06.1939	Dok. om lovbefalet adgang mv
7.	22.06.1939	Dok. om fælles brandmur/gavl mv
8.	19.07.1939	Dok. om transformerstation/anlæg mv
9.	31.07.1939	Dok. bebyggelse, benyttelse mv
10.	20.10.1939	Dok. Fjernelsesdeklaration
11.	10.11.1947	Dok. luftfartshindringer
12.	11.01.1962	Dok. om afløb mv
13.	11.01.1962	Dok. om carport/garage mv
14.	28.08.1968	Dok. om byggetilladelse og vilkår herfor mv
15.	03.04.1975	Dok. om byggetilladelse og vilkår herfor mv
16.	23.01.1995	Dok. om fjernvarme/anlæg mv
17.	26.04.2006	Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning
18.	22.06.2006	Dok. om evt. tilbagebetaling af erstatning
20.	27.03.2019	Dekl. Om tilbagebetaling af støtte (bemærk rigtig prioritet)

Vi har gennemgået tingbogsattesten og har ikke fundet servitutter eller byrder, som efter vores mening væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

10. Stamdata

Kategori:	Ejendom til beboelse beliggende i byzone.																								
Opført:	Ejendommen er opført i 1940.																								
Arealer:	<p>Grund (matr. Nr. 307, Kongens Enghave, København)</p> <table> <tr> <td>Tinglyst areal</td> <td>3.337 m²</td> </tr> <tr> <td>Heraf vej</td> <td>786 m²</td> </tr> </table> <p>Grund (matr. Nr. 319, Kongens Enghave, København)</p> <table> <tr> <td>Tinglyst areal</td> <td>4.662 m²</td> </tr> <tr> <td>Heraf vej</td> <td>1.746 m²</td> </tr> </table> <p>Bygning 1: (matr. Nr. 307)</p> <table> <tr> <td>Bebygget areal</td> <td>1.228 m²</td> </tr> <tr> <td>Samlet boligareal</td> <td>3.370 m²</td> </tr> <tr> <td>Samlet erhvervsareal</td> <td>291 m²</td> </tr> <tr> <td>Kælder</td> <td>1.224 m²</td> </tr> </table> <p>Bygning 2: (matr. Nr. 319)</p> <table> <tr> <td>Bebygget areal</td> <td>1.410 m²</td> </tr> <tr> <td>Samlet boligareal</td> <td>4.144 m²</td> </tr> <tr> <td>Samlet erhvervsareal</td> <td>0 m²</td> </tr> <tr> <td>Kælder</td> <td>1.410 m²</td> </tr> </table>	Tinglyst areal	3.337 m ²	Heraf vej	786 m ²	Tinglyst areal	4.662 m ²	Heraf vej	1.746 m ²	Bebygget areal	1.228 m ²	Samlet boligareal	3.370 m ²	Samlet erhvervsareal	291 m ²	Kælder	1.224 m ²	Bebygget areal	1.410 m ²	Samlet boligareal	4.144 m ²	Samlet erhvervsareal	0 m ²	Kælder	1.410 m ²
Tinglyst areal	3.337 m ²																								
Heraf vej	786 m ²																								
Tinglyst areal	4.662 m ²																								
Heraf vej	1.746 m ²																								
Bebygget areal	1.228 m ²																								
Samlet boligareal	3.370 m ²																								
Samlet erhvervsareal	291 m ²																								
Kælder	1.224 m ²																								
Bebygget areal	1.410 m ²																								
Samlet boligareal	4.144 m ²																								
Samlet erhvervsareal	0 m ²																								
Kælder	1.410 m ²																								
Vejforhold:	I henhold til Københavns kommunes hjemmeside er ejendommen beliggende ud til offentlige veje.																								
Offentlig vurdering:	<p>(Samlet)</p> <table> <tr> <td>Ejendomsværdi</td> <td>Kr. 128.000.000</td> </tr> <tr> <td>Heraf grundværdi</td> <td>Kr. 21.618.900</td> </tr> </table>	Ejendomsværdi	Kr. 128.000.000	Heraf grundværdi	Kr. 21.618.900																				
Ejendomsværdi	Kr. 128.000.000																								
Heraf grundværdi	Kr. 21.618.900																								
Forsikringsforhold:	Ejendommen er forsikret hos Købstædernes Forsikring under police nr. 53846544 på sædvanlige vilkår med dækning for brand og anden bygningsbeskadigelse med insekt- og svampeforsikring, restværdi, rørskade mv.																								

Kontraktforhold:	Det er oplyst, at der ikke er kontraktforhold, der er af betydning for fastsættelse af nærværende vurdering.		
Offentlige planer:	Ejendommen er omfattet af rammebestemmelserne i Københavns kommune Kommuneplan.		
Energimærke:	Der er udarbejdet energimærke 23. februar 2020. Ejendommen har opnået energimærke C.		
Bevaringsværdi:	Ifølge opslag på kulturarv.dk har ejendommen ingen fredningsstatus for ejendommen. Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 5. Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi dog veje tungest. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.		
Miljø:	Ejendommen er miljømæssigt områdeklassificeret efter jordforureningsloven som ”område med krav om analyser”. I henhold til oplysninger om forurening fra Region Hovedstaden er ejendommen ikke kortlagt som forurennet eller muligt forurennet. Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i Byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som letter forurennet, jf. § 1, i Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af Lov om forurennet jord.		
Vandforsyning:	Kloakering:	Elforsyning:	Varmeforsyning:
Alment	Offentlig	Ørsted	Fjernvarme

11. Besigtigelse

Ejendommen er besigtiget den 19. juni 2020 kl. 14.00 af Torben Lund.

Fra AB Teglholmsholmsgården deltog Formand, Pia Lis Bentsen og bestyrelsesmedlem, Lars Thorsager Jensen, som viste rundt på ejendommen og besvarende på spørgsmål.

Følgende lejligheder blev besigtiget:

Rubinsteinsvej 12, 2. tv.
Händelsvej 11, st. (sammenlagt)
Händelsvej 13, 1. tv.
Stubmøllevej 10, 2. tv.
Stubmøllevej 10, 2. th.

Ejendommens kælder indeholdende vaskerier, varmerum, beboerrum, motionsrum, pulterrum og beboerrum m.v. blev besigtiget. Yderligere blev gårdanlægget. Tagflader blev besigtiget fra gården.

12. Beskrivelse

- Området:** Velbeliggende boligejendom tæt på Valby Parken, offentlig trafik og indkøbsmuligheder samt blot 5 minutters bilkørsel til motorvejsnettet.
- Ejendommen:** Ejendommen er beliggende på Stubmøllevej 2-10, Rubinsteinsvej 2-20, Händelsvej 7-21, som en del af karré-bebyggelse. Ejendommen er bygget i 1940 består af 113 lejligheder og 2 erhvervslejemål fordelt på 23 opgange med hver 3 etager samt kælder.
- Tag:** Taget er opført som et sadeltag med ca. 15 graders hældning med lægter på spærene, hvorpå der er lagt nyere bølgeeternitplader. På den vandrette adskillelse mod 2. salen er der på træplader udlagt ca. 200 mm mineralulds-isolering. Taget er oplyst at være fra ca. år 2001.
- Vinduer:** Vinduerne består hovedsageligt af oplukkelig et, to og tre fags vinduer. Mod gård er det energivinduer fra 1998 og mod gade ældre termovinduer fra cirka 1991.

Yderdørene er nyere (formodentlig fra 2001) og har et glasfelt med dobbeltglas.

Facader:

Facader er traditionelle teglstensvægge med blank mur. Tegningsmaterialet angiver massiv mur nede og hulmur på 2. salen. Der er i 2019 foretaget en efterisolering af hulmur på 2. salen ved indblæsning af granulater. Murtykkelse er 48 cm nede og 36 cm oppe.

Trapper:

Hovedtrapper er udført som trætrapper med pudset og malerbehandlet underside. Trinoverflader er beklædt med linoleum, der er afsluttet med messingskinne på trinforkanten. Rækværk er udført med jernbalustre, der er malerbehandlet og afsluttet med håndliste i hårdt træ, der er lakeret. Vægge i trapperum er i pudset murværk påført maling. Indgangsrepos samt trappeløb til kælderen er udført i beton med afsluttende lag i sort terrazzo. Bunden af trappen er støbt ubehandlet beton.

Altaner:

På gadesiden er der fra bygningens opførelse etableret altaner udført med bund i beton og rækværk i svejste rør, der er galvaniseret og malerbehandlet. På front og sider er der opsat malerbehandlede bølgeplader. Betonbunden er ifølge tegninger hentet hos kommunen udført på 3 udliggerjern, hvorom der er støbt beton. Ifølge oplysninger hos kommunen er der foretaget en renovering af altanerne i 1985.

**Faldstammer/
Stigeste:**

Faldstammer:

Faldstammerne i ejendommen er udført i støbejern. Der er løbende foretaget en udskiftning af faldstammerne i takt med, at de er blevet udtjente. Faldstammerne udluftes separat over tag. I kælder samles faldstammerne og føres via kloakledning under kældergulv til samlebrønd i gården, hvorfra vandet ledes til den offentlige kloak.

Stigestreng:

Ejendommen er forsynet med koldt brugsvand fra kommunalt vandstik samt varmt brugsvand med cirkulation fra varmtvandsbeholder i varmecentral. Hoved- og fordelingsledninger for brugsvand er installeret i kælder. Lodrette stigestreng er tilsluttet forsyningsledninger i kælder. Vandinstallationerne er løbende udskiftet i takt med, at der er opstået problemer. Der resterer forsat en del af den oprindelige installation, der er udført i galvaniseret stålrør. Den udskiftede del af installationen er udført i rustfri stålrør.

WC/bad:

Alle lejligheder har eget toilet og bad. I de besigtigede lejligheder fremstår de i rimelig god stand. Nogle lejligheder har moderniseret badeværelserne individuelt. Beboerne kan fremover efter behov modernisere deres badeværelse som en individuel forbedring af lejligheden.

- Køkken:** Alle lejligheder er forsynet med køkken i varierende stand og udformning. Nogle lejligheder har nyere køkkener med nye skabselementer og gulvbelægning, andre har de oprindelige køkkener. Beboerne kan efter behov modernisere deres køkken som en individuel forbedring af lejligheden.
- Varme:** Varme og varmt vand produceres i varmecentral beliggende i kælder (Stubmøllevej 4). Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med 2 stk. isolerede (50 mm) rør-varmeveksler fabrikat CTC type 84-1.5, og er med indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.
- Ventilation:** Der er naturlig ventilation i ejendommen i form af oplukkelige vinduer. Der er mekanisk fælles udsugning gennem aftræksventiler i køkken og bad (emhætter sidder ikke på anlægget). Udsugningsanlæg er placeret på loft og er fra 2001. Ved besigtigelsen fremstod anlægget som stort set ikke i drift, og det er oplyst at der pågår en delvis udskiftning/service af anlæggene.
- Dørtelefon:** Der er monteret dørtelefon ud foran opgangene.
- Postkasse anlæg:** Der er installeret lovpligtigt postkasseanlæg i opgangene.
- Lejemålene:** I ejendommen er der i alt 113 beboelseslejligheder og 293 m² erhvervslokaler. Lejlighederne varierer i størrelse mellem 2-5 værelser og fra 46 m² - 134 m². Alle lejligheder har eget køkken og badeværelse. Der er enkelte sammenlagte lejligheder. Herudover er der 2 erhvervslejemål udlejet til henholdsvis børnehave og restauration.
- Kælder** Kælderen er blandt andet disponeret med 2 vaskerum, tørrerum (med udsugning/ventilation), beboerrum med nyere elementkøkken og nye toiletter lavet i 2018, motionsrum, kælderrum m.m. Etageadskillelse mod uopvarmet kælder er udført som traditionelt lukket bjælkelag formodentligt med lerindskud. Gulve er primært udført i træ og konstruktionen er tilsyneladende uisolereet. Nogle enkelte steder er etageadskillelsen udført som støbt betondæk. Kælderen fremstår både tør, velventileret og med god loftshøjde.

- Loftsrum:** Ejendommens loftsrum har ingen praktisk anvendelse, da adgangsforholdene er besværliggjort ved, at der skal ske adgang fra repos på 2. sal via stige. Herudover har loftet en meget lav hældning og indvendige gitterspær. Loftet er efterisoleret med en blanding af mineraluldsgranulat, hvorpå der er udlagt glasuldsmåtter. Isoleringen er udført med en tykkelse på ca. 200 mm.
- Udenoms arealer:** Ejendommen har stort og attraktivt gårdanlæg, som danner opholdsrum og som deles med andre foreninger. Til gården hører store grønt område med renovationsrum, legeplads, 20 garager m.m. Langs karretten er der asfalteret rundt i gården. Adgang til gården sker via portgennemgang fra Händelsvej 21. Portgennemgangen er opført med murede vægge, pudset loft og støbt gulv.
- Vedligeholdelse:** Bygningen er løbende vedligeholdt og fremtræder pæn og i en god vedligeholdelsesmæssig stand.

13. Lejegrundlag

Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt, der lovligt ville kunne opkræves, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Det vil sige, at det er den maksimale lovlige leje.

Københavns kommune er en reguleret kommune, hvorfor lejen som udgangspunkt ved lejeaftalens indgåelse kan fastsættes til en beregnet leje, jf. boligreguleringslovens (BRL) § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter jf. boligreguleringslovens (BRL) § 8, afkast, jf. § 9 med tillæg af hensættelse til vedligeholdelse. Når en ejendom er omfattet af bindingspligt, skal ejeren hensætte beløb til både §§ 18 & 18b i

Boligreguleringsloven. Beløbene skal bruges til den udvendige vedligeholdelse af ejendommen.

Boliglejen er medtaget med det aktuelle OMK budget for ejendommen, idet der fortsat er lejemål i ejendommen med tillæg af skønnede forbedringsforhøjelser, dog ikke individuelle forbedringsforhøjelser, herunder modernisering af køkken og bad.

Tageljigheder: Der er ingen tageljigheder, der er omfattet af BRL § 15a.

Erhvervslejemål: Ejendommen har 2 erhvervslejemål.

14. Uudnyttet udviklingspotentiale

Det skal bemærkes, at boligudlejningsejendomme, som er underlagt Boligreguleringsloven er interessante investeringsobjekter med henblik på at udvikle ejendomme og lave modernisering af lejlighederne ved lejers fraflytning i henhold til Boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Hermed kan lejen hæves fra en OMK-leje på ca. 500-600 pr. m² til en leje på ca. kr. 1.500 pr. m². Der i forbindelse med værdiansættelsen forudsat, at lejerne fraflytter ejendommen, lineært, over en 20-årig periode og lejlighederne er moderniseres efter reglerne for BRL § 5, stk. 2.

15. Afkastprocent

Nærværende værdiansættelse er sket med baggrund i anvendelse af DCF-modellen, men også 1. års direkte afkast er vist på beregningsarket.

Afkastprocenterne på boligudlejningsejendomme varierer utrolig meget i København som helhed, idet forhold som efterspørgsel, udbud, beliggenhed, renteniveau, ændring af lejelovgivning, planlov, liebhaveri m.m. påvirker afkastprocenterne.

16. Værdiansættelse

På grundlag af de foreliggende oplysninger, de nævnte forudsætninger, den foretagne besigtigelse, diverse beregninger og ud fra mit kendskab til prisniveauet i området, vil jeg efter mit bedste skøn, per vurderingsdato den 30.06.2020, ansætte ejendommens kontante handelsværdi til **kr. 149.000.000.**

Forudsætninger:

- Værdiansættelsen er baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast: **0,98**
- Værdiansættelsen er baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast: **3,90**
- Skønnet inflationsprocent på: **2,00%**
- Lejeniveau for omkostningsbestemt husleje pr. kvm: **Kr. 493**
- Ejendommens værdi pr. kvm før værdi af ledig lejlighed **kr. 19.090**
- Ejendommens værdi pr. kvm inkl. værdi af ledig lejlighed **kr. 19.090**
- Gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning pr. m²: **Kr. 160**
- Lejeniveau for moderniserede lejligheder pr. kvm: **Kr. 1.500**
- Pris pr. ombygget m² inkl. moms: **Kr. 5.000**
- Budgetperiode er på følgende antal år: **20**
- Moderniseringsfrekvens - fraflytningsprocent pr. år: **5,0%**

Modeniseringsfrekvens:

Det skal bemærkes, at det er vores erfaring, at mange lejere bliver boende i ejendomme, hvor Boligreguleringsloven er gældende, grundet den relativ lave OMK-leje. Af samme årsag har vi i forbindelse med denne vurdering valgt en 20-årig budget periode. Med andre ord har vi forudsat, at lejerne løbende fraflytter ejendommen over en 20-årig periode, hvilket vi anser for værende en realistisk tidsperiode.

17. Kommentarer til værdiansættelse

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med fastsættelse af ejendommens markedsværdi har taget hensyn til følgende forhold:

Ejendommens stærke sider:

- Der er gode og velindrettede lejligheder i ejendommen
- Ejendommen fremstår i god stand
- Sydvest kvarteret har mærket en stærkt stigende interesse for boliglejemål
- Ejendommen indeholder lejestigningspotentialer ved istandsættelse af lejligheder m.m.

Ejendommens svage sider:

- Ældre ejendom med behov for løbende vedligeholdelse

Vaskeriindtægt:

I henhold til ejendommens budget er der indtægter fra vaskeriet med kr. 70.000, som indgår i værdiansættelsen, idet det skal bemærkes, at der i driftsbudgettet også indgår en udgiftspost på kr. 45.000 til vedligeholde. Dette beløb indgår også i ejendommens budget.

Kælderudlejning:

I henhold til ejendommens budget er der indtægter fra udlejning af kælderrum med kr. 43.000. Det beløb indgår i værdiansættelsen af ejendommen.

Indtægt vedr. udlejnings af beboerrum:

Yderligere er der et beboerrum/selskabslokale, som benyttes til arrangementer, fester m.m. Lokalet består af et nyere køkken og pæne toiletfaciliteter, selskabslokale og yderligere en tilhørende samlingsstue. Det skønnes, at lokalet forsigtigt sat, kunne indbringe månedligt kr. 10.000 netto ved udlejning.

Indtægt vedr. motionsrum:

Ejendommen indeholder et motionsrum i kælderen og i henhold til ejendommens budget er der indtægter årligt på kr. 6.000. Beløbet indgår i værdiansættelsen af ejendommen.

Der er 2 erhvervslejemål i ejendommen:

- Bar/restaurant - Stubmøllevej 2:
Der er 89 m², bestående af areal i stueplan samt areal i kælder som anvendes til billard mv. Udsugning fra køkken til varm mad.
Den årlige leje udgør kr. 111.132, svarende til kr./m² 1.249.
- Børnehave – Stubmøllevej 10:
Der er 202 m² (i henhold til BBR – ikke angivet noget areal i lejekontrakten) i stueplan samt adgang til legeplads på ca. 419 m². Arealet er opmålt i 2001. Lejemålet er i øvrigt ved tillæg af udvidet med yderligere 55 m² ved tillæg 10. januar 2003, hvor der blev aftalt en leje, som svarede til den leje som blev betalt for det øvrige areal pr. m² (kr. 450). I alt er lejemålet 257 m², heraf 55 m² legeplads.
Den årlige udgør kr. 290.120, svarende til kr./m². 1.160

Den aktuelle budgetterede leje for begge erhvervslejemål på kr. 401.252 indgår i værdiansættelsen.

Værdiansættelse:

En afkastberegning (med fulde hensættelsesbeløb) viser et direkte afkast 1. år på ca. 0,98 % og et stabiliseret afkast på 3,90 %, hvilket selvsagt ikke alene er et parameter for værdiansættelsen. En kvadratmeter pris på omkring godt kr. 19.090 er en rimelig værdiansættelse af ejendommen sammenholdt med tilsvarende boligudlejningsejendomme.

Startforrentningen (investors udbytte af investeringen) er vurderet ud fra den på vurderingstidspunktet gældende markedssituation for denne type ejendomme i det pågældende område.

Den vurderes pris den pris jeg med mit markedskendskab vil vurdere, at ejendommen kan sælges til indenfor en normal periode og til uvildig tredjemand. Der er ikke tale om en særlig forsigtig pris, ligesom der heller ikke er tale om en optimistisk pris. Såfremt andelsboligforeningen ønsker en forsigtig pris i deres regnskab, skal jeg anbefale, at foreningen selv reducerer prisen ud fra en forsigtighedsbetragtning.

18. Forbehold

Der er ikke regnet med andre indtægter end lejeindtægter, idet det er valuarens opfattelse, at ejendommen, som udlejningsejendom, ikke vil kunne oppebære andre indtægter end lejeindtægterne.

Alle boliger har køleskab, komfur og emhætte. Alt tilhørende ejendommen i varierende kvalitet, idet enkelte andelshavere har forceret udskiftningen som led i den løbende vedligeholdelse.

19. Referencer

Vi har undersøgt solgte sammenlignelige ejendomme i området gennem de 2018/2019 og herudover set på, om der p. t. er udbudte ejendomme, der kan indgå i en sammenligning med nærværende.

Direkte sammenligninger med andre solgte boligudlejningsejendomme vil betinge, at man kender de solgte ejendommers økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning bolig og erhverv, omkostningsbestemt legeberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejereserver mv.

Jeg kan oplyse, at jeg har kendskab til følgende ejendomme, der er solgt/udbudt i området:

Ejendommen beliggende Bavnehøj Allé 36, 2450 København SV

Ejendommen blev udbudt i oktober 2019 til kr. 82.500.000. Den opnåede pris svarer til et afkast på 4,25 % og kr. 51.1822 pr./m². Driftsudgifter kr. 347 Kr./m².

Ejendommen har et beboelsesareal på 1.008 m² og indeholder 9 beboelseslejligheder og 553 m² erhverv.

Ejendommen, der er beliggende med lys og luft omkring sig op til grønne områder ved Vestre Kirkegård, er opført i en flot og ambitiøs arkitektur. Såvel indvendigt som udvendigt er der anvendt kvalitetsmaterialer.

Den er indrettet med 40 ungdomsvenlige boliger (1 værelses) uden krav om studiekort, samt 1 fælles rum beliggende i stueplan. Af de 40 boliger er de 4 handicapvenlige. Desuden 293 kvm kælder med pulterrum til hver bolig, teknikrum samt cykelparkering med plads til 17 cykler.

Lejlighederne er i varierende størrelse fra 37,8 kvm til 45,5 kvm. Alle har egen altan eller terrasse på 5,8 - 6,8 kvm, hvilket er en sjældenhed for boliger i denne størrelse - og en stor kvalitet for ejendommen og dens kommende lejere.

Boligerne er særdeles godt indrettede og med højt til loftet (3 meter), hvilket giver boligerne en god rummelighed. De er indrettede med entre, der er i åben forbindelse med køkken, der går over i stuen. Desuden godt badeværelse med egen vaskemaskine og tørretumbler. Gulvvarme og ekstra lydisolering i alle boliger.

Sammenlignelighed:

Ejendommen er en nyopført ejendom med fri lejefastsættelse for både erhvervs- og beboelseslejligheder. Ejendommen er derfor ikke sammenlignelig.



Ejendommen beliggende Valby Langgade 262, 2500 Valby

Ejendommen blev solgt i februar 2019 til kr. 10.000.000. Den opnåede pris svarer til et afkast på 3,27 % og kr. 18.120 pr./m². Driftsudgifter kr. 256 Kr./m².

Ejendommen har et beboelsesareal på 1.008 m² og indeholder 9 beboelseslejligheder og 553 m² erhverv.

Boligudlejningsejendommen ”var” velbeliggende på Valby Langgade 262, i et af Valbys attraktive boligkvarterer, med både villaer, rækkehuse og større boligejendomme. Ejendommen ”lå” ca. 200 meter fra Damhussøen og den grønne kile ”Vigerslevruten”. Herudover var der et righoldigt udvalg af gode butikker, restauranter og caféer i området bl.a. på Valby Langgade og Roskildevej. Desuden adskillige buslinjer inden for gåafstand fra ejendommen, kun 700 meter til Ålholm S-togs Station, 2,5 km. til Holbækmotorvejen og 4 km. til Motorring 3.

Hovedejendommen er en tre etagers ejendom med fuld kælder, hvor øverste etage er indrettet i ejendommens tag, der er tækket med røde teglsten. På over tagetagen var der endvidere et loftsrum, som blev benyttet til depotrum. Facaden var muret i røde mursten og løbende repareret. Ejendommens termovinduer var ca. 8 år gamle, og malet hvide på størstedelen af ejendommen. Ejendommen blev opvarmet med fjernvarme. Der var adgang til gården enten via port i naboejendommen (tinglyst brugsret) eller via gennemgang fra ejendommens opgang. Gården var anlagt med beton og er fællesareal for ejendommens beboere samt erhvervslejer i baghuset. Baghuset var en et plans ejendom i mursten og træ, med nyt tagpap. Ejendommen indeholdt 412 beboelseskvardratmeter, som var indrettet med 6 beboelseslejligheder fra 62-72 kvm., som 2 og 3 værelses lejligheder. Alle lejligheder var udlejet, og indrettet med en lille fordelingsgang, badeværelse, køkken og 2-3 værelser. Alle lejlighederne fremstod i overordnet pæn stand, med ældre plankegulve samt badeværelser og

køkkener af forskellig årgang. Kld. er for størstedelens vedkommende udlejet til de to stuelejligheder, der har egen nedgang fra stuen til hver sin del af kælderen, hvor de bl.a. har fået indrettet badeværelse og opholdsrum. Den resterende del af kælderen var et fælles areal, der anvendes til fælles vaskerum og varmecentral. Herudover var der 140 kvm. erhverv i baghuset, der benyttes til kontor, produktion og lager, pt. udlejet til et VVS firma.

Sammenlignelighed:

Ejendommen er et ”småhusejendom”, og har slet ikke samme centrale beliggenhed, lejegrundlag og størrelse, og ejendommen er derfor ikke sammenlignelig.



Ejendommen beliggende Gl. Jernbanevej 16, 2500 Valby

Ejendommen er udbudt til kr. 17.000.000. Den opnåede pris svarer til et afkast på 2,85 % og kr. 20.214 pr./m². Driftsudgifter kr. 315 Kr./m². Ejendommen har en meget attraktiv beliggenhed i et af de mest attraktive områder i Valby. Her er kort afstand til indkøbsmuligheder, offentlig transport, centrum samt byens seværdigheder i øvrigt. Ejendommen er en boligejendom fra 1894, opført i 3 etager, hvortil kommer fuld kælder. Bygningen fremstår med pudset facade, termovinduer og et spidstag med skifer. Bygningens centralvarmeanlæg er tilsluttet den kommunale fjernvarmeforsyning.



Ejendommen beliggende Langagervej 6, 2500 Valby

Ejendommen er udbudt til kr. 9.850.000. Den udbudte pris svarer til et afkast på 4,18 og kr. 22.235 pr./m².

Ejendommen har et beboelsesareal på 394 m² og indeholder 5 beboelseslejligheder og 72 m² erhverv samt 3 garager.

Ejendommen er beliggende i udpræget boligområde på sidevej til Vigerslev Alle i Valby. Ejendommen består af 5 beboelseslejligheder, hvoraf den ene er beliggende i kælderplan og alene godkendt til erhverv. Ejendommen er pt fuldt udlejet. Lejlighederne på 83 m² samt 159 m² er opsagt. Begge lejligheder fremstår i pæn og præsentabel stand. Den store lejlighed er velegnet til opdeling i 2 enheder, idet den spænder over to etager og med badeværelse på begge etager.

Der er et stort uudnyttet lejepotentiale ved genudlejning af de lediggjorte lejligheder og evt. opdeling af den store til 2 mindre enheder. Til ejendommen hører desuden 3 garager hvoraf 2 er udlejet og den 3 benyttes af sælger. Bag ejendommen findes ugenert haveareal med plæne og terrasse.



Ejendommen Kløverbladsgade 25, 2500 Valby

Ejendommen er udbudt til kr. 31.000.000 og med et afkast på 3,74 %, svarende til en kvadratmeterpris på kr. 27.051 for de i alt 1.146 etagemeter. Der er årlige lejeindtægter for kr. 1.531.171, svarende til gennemsnitlig kr./m² 1.336. Driftsudgifterne udgør kr./m² 324. Pæn klassisk hovedejendom med pudsede facader og rødt tegltag fra år 1902-1903 der indeholder 8 boliger til sammen, fordelt af hel ejendom med 6 enheder i str. 56 -76 m² og et halvt dobbelthus med 2 enheder i str. 76 og 151 m². 3. ejendom er baghuset der er opført i 1973 og senere konverteret fra erhverv til bolig. Her er der 8 boliglejemål i str. 46-115 m², hvor flere har altan eller lille have. Fælles for alle lejemål er gården hvor der er pladser samt et grønt miljø. 9 lejemål er udlejet efter markedslejereglerne (8 i baghus og 1 i nr. 29 stuen.) 5 lejemål er istandsat efter §5.2 og 2 lejemål er omk.



Ejendommen Gl. Jernbanevej 16, 2500 Valby

Ejendommen er udbudt til kr. 31.500.000 og med et afkast på 3,28 %, svarende til en kvadratmeterpris på kr. 19.075 for de i alt 865 etagemeter. Der er årlige lejeindtægter for kr. 1.531.171, svarende til gennemsnitlig kr./m² 866. Driftsudgifterne udgør kr./m² 271. Ejendommen er opført i 1894, som i dag fremtræder med facader ud til Gammel Jernbanevej med grå og gule mursten, samt taget der er belagt med skifer. Ejendommen omfatter 3 boligetager (inkluderet tagboliger), kælder, samt diverse erhvervslejemål i gården. De nuværende arealer andrager 507 kvm bolig, 324 m² erhverv og et grundareal på 625 m². Bag ejendommen, ud til sidevejen Valhøjvej, er indkørslen til den cementbelagte gård. Området bliver primært brugt til parkering af cykler og andre køretøjer. Der er her adgang til diverse kælderrum og skur der udlejes til erhverv. Der er 6 boliglejemål på 66-106 kvm, samt 8 erhvervslejemål der bl.a. bliver brugt som lager og til musikproduktion/ lydstudie. Det skønnes der ved nedrivning af diverse erhvervsbygninger, er muligt at opføre ny boligbebyggelse på anslået ca. 300 m². Fx 6 ungdomsboliger af hver 50 m² i 3 etager. Der forligger ikke byggeprojekt på ejendommen.



Ejendommen Valby Langgade 216, 2500 Valby

Ejendommen er udbudt til kr. 15.000.000 og med et afkast på 5,76 %, svarende til en kvadratmeterpris på kr. 18.882 for de i alt 825 etagemeter. Der er årlige lejeindtægter for kr. 1.066.100, svarende til gennemsnitlig kr./m² 1.292. Driftsudgifterne udgør kr./m² 278. Boligudlejningsejendommen er velbeliggende på Valby Langgade 214-216 og Ålholmvej 3-5, i et af Valbys attraktive boligkvarterer, med både villaer, rækkehuse og større boligejendomme.

Ejendommen er en tre etagers bygning med næsten fuld kælder. Øverste etage er indrettet i ejendommens mansardtag, der er tækket med røde teglsten på de skrå flader og nyere tagpap på toppen. I mansarden er der kviste hele vejen rundt, ligesom der er mindre indbyggede altaner mod både Valby Langgade og Ålholmvej. Facaden er pudset og malet i hvid, mens stueplan for tre af erhvervslejemålenes vedkommende er malet i mørk farve. Ejendommen har ældre termovinduer. Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Der er adgang til ejendommens gård fra Valby Langgade. Gården rummer mulighed for flere p-pladser.

Da ejendommen pr. 01.01.1995 indeholdt 6 eller færre boliger er den i lejeretlig forstand at betragte som et "småhus". Ejendommen indeholder 529 beboelseskvadratmeter pt. indrettet med 8 beboelseslejligheder fra 40-97 kvm som 2, 3, 4 og 5 værelses lejligheder. Alle lejligheder er udlejet. Indretningen og stand/kvalitet varierer fra lejlighed til lejlighed. 6 af lejlighederne er tidsbegrænsede og udløber i 2019-2020. Lejen pr. kvm ligger mellem 900-1.200.

I ejendommens stueetage er der 296 erhvervskvadratmeter pt. indrettet med 4 erhvervslejemål. Mod Valby Langgade er beliggende vandpibecafé og Thai take-away. Mod Ålholmvej er beliggende bodega og mindre kontor.

20. Driftsudgifter

Der henvises til særskilt bilag med specificerede driftsudgifter. Beløb til administration er ikke faktiske udgifter, men anslået som medgået til dette formål ved ejendommens drift som en udlejningsejendom. Udgift til §§ 18 + 18b er medtaget som den beregnede udgift, som der skulle hensættes, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom.

Der er ikke afsat beløb til indvendig vedligeholdelse (LL § 22), idet disse ikke skal medtages i vurderingen ifølge DE`S vejledning. Årsagen hertil er, at indtægter og udgifter ophæver hinanden over tid.

I driftsudgifterne indgår ikke beløb til boligernes forbrug af energi, herunder el, vand, vandafledning og varme, der tillige med udgift til antennemodtagelse forudsættes, afholdt af brugerne ud over lejen.

21. Forbedringer

Som det fremgik af indledningen, er værdiansættelsen inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

Jeg kan i den forbindelse oplyse, at der er medtaget følgende fælles forbedringer, som er skønnet og i nedenstående opgjort med den lejerretlige værdi:

Termovinduer (1991 Kr. 800.000)	Kr.	66.464
Termovinduer (1998 Kr. 1.100.000)	Kr.	63.382
Nye hoveddøre (2001 Kr. 350.000)	Kr.	8.313
Ren. faldstammer, fortov og kældertrapper (2008 Kr. 2,3 mil)	Kr.	0
Postkasser – 23 opgange (2011 Kr. 70.000)	Kr.	8.890
Ren. Faldstammer, kloak og vaskekælder (2012 Kr. 4,65 mill)	Kr.	67.001
Vaskemaskiner og tørretumblere (2012 Kr. 459.743)	Kr.	28.049
Installering af forbrugsmålere (2012 Kr.1.096.023)	Kr.	122.755

22. Følsomhedsanalyser

Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en lang række forudsætninger, som er gennemgået og fastsat i ovenstående afsnit.

Alle disse forudsætninger bidrager til den endelige værdiansættelse af ejendommen, og det er derfor vigtigt at vurdere, i hvor høj grad bevægelser i de enkelte forudsætninger kan forrykke værdiansættelsen af ejendommen.

Usikkerhed i opgørelsen af de forudsætninger, som indgår i værdiansættelsesmodellen, kan med andre ord medføre en usikkerhed i værdiansættelsen af ejendommen.

Det er derfor interessant at se på, hvor stor en påvirkning justeringer i opgørelsen af afkastkrav har på værdien af ejendommen.

Følsomhed ved ændret afkastkrav/pris			
	Afkast i %	Kvm. Pris	Alt. Værdi
	4,30	16.733	130.604.164
	4,20	17.977	135.078.832
	4,10	17.911	139.792.241
	4,00	18.547	144.762.661
Fundet pris og afkast	3,90	19.092	149.009.579
	3,80	19.930	155.557.275
	3,70	20.683	161.428.446
	3,60	21.480	167.651.209
	3,50	22.326	174.256.162

Et krav fra en investor om fx et højere første års afkast (f. eks en ændring på 0,1 % p.a.) vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 4.246.918.

Generelt skal det således bemærkes, at boligudlejningsejendomme er særdeles prisfølsomme overfor krav om højere afkast.

Herudover er der lavet en følsomhedsberegning for erhvervslejen, såfremt erhvervslejen skulle stige eller falde. Et fald i erhvervslejen på 10 % vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 1.556.414.

Følsomhed ved ændret erhvervsleje				
		Ændring i %	Erhvervsleje	Alt. Værdi
		20,00	481.502	152.232.194
		15,00	461.440	151.676.707
		10,00	441.377	151.121.220
		5,00	421.315	150.565.733
Nuværende erhvervsleje		0,00	401.252	149.009.579
		5,00	381.189	149.454.758
		10,00	362.130	148.927.040
		15,00	344.023	148.425.733
		20,00	326.822	147.949.476

Yderligere har vi lavet en følsomhedsberegning i forhold til ændring i lejeprisen for de lejemål som opfylder BRL § 5, stk. 2.

Såfremt lejen ændres fra kr. 1.500 pr. kvm til kr. 1.400 pr. m², vil det medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 17.680.366.

Såfremt lejen ændres fra kr. 1.500 pr. kvm til kr. 1.300 pr. m², vil det medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 27.360.731.

Såfremt lejen ændres fra kr. 1.500 pr. kvm til kr. 1.200 pr. m², vil det medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 41.041.096.

24. Markedsbeskrivelse/referencepriser

Økonomien i Danmark

Ser man isoleret på den danske økonomi så kan man konstatere, at der stadig er en god vækst og til en høj beskæftigelse. Denne fremgang i beskæftigelsen i kombination med reallønsstigninger er medvirkende årsag til et samlet privatforbrug, som har været stigende. Samtidig har Danmark været begunstiget af en vækst i eksporten på vigtige eksportmarkeder, som også har en afsmittende effekt på opsvinget i Danmark. Vækstraten for dansk økonomi forventes at være 1,5 % for det kommende år, og økonomien i Danmark vurderes at være rustet til en mulig afmatning. Forbrugertillidsindekset har været faldende igennem 2019, som primært skyldes usikkerhed i den globale økonomiske situation. Dog er det værd at bemærke, at såvel beskæftigelsen som det private forbrug har været stigende, selvom det sker i et mere beskedent tempo end tidligere. For Europa som helhed oplevede man den laveste vækstrate i 6 år for 2. kvartal 2019. Samtidig er det også værd at bemærke, at inflationen er lav, og ECB har svært ved at nå målinflationen på 2 %. I Danmark er den 0,8 % og for Europa er den 1,5 % ved udgangen af 2019.

Investeringsmarkedet:

Ejendomsmarkedet var i 2019 påvirket af et fald i aktivitetsniveauet sammenlignet med 2018. 2018 var det 2. bedste investerings år nogensinde med en transaktionsvolumen på kr. 75 mia. I 2019 faldt transaktionsvolumen til kr. 55 mia., hvilket svarer til et fald på ca. 26 %.

Sammenlignet med historiske tal for transaktionsvolumen, så lå 2019 stadig på et højt niveau. 70 % af transaktionsvolumen i 2019 relaterede sig til handler i København eller Storkøbenhavn. Jylland stod for 24 % og Fyn for ca. 5 %.

De udenlandske investorer stod for ca. halvdelen af transaktionsvolumen, og ca. 92 % af alle handler, som udenlandske investorer var involveret i, blev foretaget i København eller i Storkøbenhavn.

Udviklingen af ejendomsmarkedet i 2019 er i høj grad drevet af et fortsat lavt renteniveau og jagten på et fornuftigt afkast, og der er i markedet nærmest indregnet sig en forventning om, at det lave renteniveau er normen.

Ejendomme er generelt et investeringsprodukt med stabile afkast, og derfor ser man fortsat stor interesse og efterspørgsel i markedet, og mange investorer ønsker at allokere kapital til ejendomsmarkedet. Faldet i transaktionsvolumen vurderes at være en konsekvens af, at sælger

ønsker at sælge til højre afkast i forhold til hvad køber kan retfærdiggøre i forhold til krav om afkast. I et marked karakteriseret med stor efterspørgsel, så vil det alt andet lige føre til en større transaktionsvolumen. Særlig sælgere har en udfordring omkring alternative investeringsmuligheder, hvilket påvirker sælgers ønsker og forventninger om at sælge til et endnu lavere afkast. Den samlede transaktionsvolumen for 2020 forventes at nå kr. ca. 70 mia.

Boligudlejningsejendomme:

Udlejningsejendomme udgør stadig den største del af transaktionsvolumen med 42 %, svarende til ca. kr. 23 mia. Dette er dog et fald på 36 % i forhold til 2018-niveauet, hvor transaktionsvolumen lå på ca. kr. 37 mia. Størstedelen af transaktionsvolumen af boligudlejningsejendomme er placeret i København og Storkøbenhavn, som tilsammen udgjorde 52 %.

Boligindgreb:

Tilbageholdenhed i transaktionsvolumen på markedet for boligudlejningsejendomme skal også ses i lyset af en politisk usikkerhed omkring de fremtidige regler for lejefastsættelsen i boligudlejningsejendomme omfattet af BRL § 5, stk. 2.

En ændring af beløbsgrænserne vil kunne have en stor indflydelse på værdiansættelserne på ejendommen, hvilket selvsagt giver en vis tilbageholdenhed hos investorerne, indtil der er en politisk klarhed. Gennem årene har københavnske boligudlejningsejendomme været en særdeles attraktiv investering.

Formålet med det såkaldte Blackstone-indgreb er at bremse kortsigtede udenlandske ejendomsinvestorer på opkøbsjagt i den danske hovedstad. Men aftalen har vakt en del debat, da et fald i priserne på private udlejningsejendomme blandt andet kan medføre værditab på andelsboligforeningernes ejendomme, som værdiansættes på baggrund af udlejningsejendomme. Ifølge den boligaftale, som regeringen, Dansk Folkeparti, SF, Enhedslisten og Alternativet har indgået, vil man blandt andet »frede andelshaverne« ved at undtage andelsboligforeninger for den karenperiode på fem år, der skal gælde for udlejningsejendomme. Den betyder, at en ny ejer af en udlejningsejendom først kan opkræve husleje for såkaldte 5.2-forbedringer efter fem års ejerskab. Hvis en andelsboligforening opløses, vil den til gengæld kunne sælges friholdt fra karenperioden. Specielt det sidste har Boligministeriet præciseret, nemlig at udlejningsejendomme, der tidligere har været andelsboligejendomme, i fremtiden vil kunne videresælges uden at blive omfattet af den femårige karenperiode.

Ifølge boligaftalen er det alene energikravet, som kan få betydning for andelsboligernes værdi, mens flere banker såvel som aktører fra ejendomsbranchen har vurderet, at blandt andet karenperioden også vil påvirke prisen, hvilket Boligministeriet har afvist ved at lade undtagelsen fra karenperioden gælde for alle fremtidige ejere af en omdannet

andelsboligforening. Samtidig kan det ifølge bankerne spille ind på størrelsen af et værditab, at Finanstilsynet i 2018 har skærpet reglerne for udlån til andelsboliger. Det betyder, at bankerne skal foretage en såkaldt rentabilitetsberegning for at efterprøve den værdi, som den enkelte forening har valgt at have, uanset om det er den offentlige værdi, eller om den er fastsat af en valuar.

Uanset hvad så er Boligforliget nu en realitet, og tiden vil vise, hvordan markedet indretter sig efter de nye regler.

25. Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er foretaget efter mit bedste skøn og overbevisning og under hensyntagen til mit kendskab til vurdering/prisfastsættelse af lignende ejendomme i området.

Samtidig erklærer jeg, at jeg ikke har personlig interesse i ejendommen, bortset fra denne vurdering, der er overdraget mig af rekvirenten.

26. Dokumenter

Til brug for vurderingen er følgende dokumenter modtaget:

1. Ejendomsskattebillet 2020
2. Forsikringspolice
3. Årsrapport 2018/2019 med budget 2019/2020
4. Referat fra ordinær generalforsamling af 23. oktober 2018
5. Referat fra ekstraordinær generalforsamling af 27. november 2018
6. Referat fra ekstraordinær generalforsamling af 11. december 2018
7. Referat fra ekstraordinær generalforsamling af 6. maj 2019
8. Referat fra ordinær generalforsamling af 24. oktober 2019
9. Referat fra ekstraordinær generalforsamling af 28. november 2019
10. Energimærke
11. Tilstands- og vedligeholdelsesplan
12. Erhvervslejekontrakter samt allonger hertil
13. Beboelseslejekontrakter
14. Liste over aktuel leje for erhvervslejemål

Til brug for vurderingen er følgende dokumenter rekvireret:

1. BBR-meddelelse
2. Forureningsattest Danmarks Miljøportal
3. Kort over vejforsyning
4. Ejendomsdatarapport
5. Tingbogsattester
6. 15. alm. Vurdering

27. Fremsendelse/Rettigheder

Nærværende rapport må kun anvendes til det formål der er bestemt til, dvs. at fastlægge, hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har til anvendelse i foreningens regnskab, jf. ABL § 5, stk. 2. Den må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke udleveres til andre end medlemmer af andelsboligforeningen, foreningens administrator og revisor samt potentielle købere af andele i foreningen, og vurderingen må ikke offentliggøres på internettet.

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i 1 eksemplar til rekvirenten.

28. Ansvar

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

29. Datering/Underskrift

Frederiksberg, den 26. juni 2020



Torben Lund
Ejendomsmægler, MRICS, MBA & MDE

Omkostningsbestemt legebudget

Arealer:		Stk.				
Bolig	7.514	113	Off. Vurd.	128.000.000	2019	
Erhverv	291	2	Pr. m ²	16.400		
Øvrige arealer	382					
I alt	7.805					
Bolig%	96,27					

Udgifter

	2020	Bemærkninger
Driftsudgifter		
Grundskyld til kommunen	710.000,00	Budget
Grundskyld til amtskommune		
Dækningsafgift		
Renovation	250.000,00	Budget
Renhold, fortov		
Afgift for vandforbrug		
Skorstensfejer, brandpræev. Eftersyn mv		
Rottebekæmpelse		
Vejbidrag		
I alt skatter og afgifter	960.000,00	
Ejendommens andel af varme og vand	2.500,00	Budget
El- og gasforbrug	105.000,00	Budget
I alt EI-forbrug	107.500,00	
- vaskerindtægter		
I alt elforbrug	107.500,00	
Forsikringer:		
Ejendoms-/husejerforsikring, inkl. Glas	130.000,00	Budget
Glasforsikring		
Brandbidrag		
Ansvarsforsikring		
Elektromotor-/motorforsikring		
Arbejdsskadeforsikring		
Graffiti		
I alt for forsikring	130.000,00	
Abonnementer:		
Elevatorservice		
Faldprøver elevator		
Elevatortelefon		
Skadedyrsabonnement		
Varmeanlægsservice		
Elektrolyse		
VKO/energitylsyn		
Centrifugeabonnement		
Falckabonnement		
Vaskeriservice		
Varmeregnskab		
I alt abonnementer	0,00	
Ejendomspasning:		
Vicevært	350.000,00	Budget
Energistyring		
Anden renholdelse	2.000,00	Budget
Trappevask m.m	105.000,00	Budget
Vinduespolering		
Rengøring af elevator		
Snerydning, m.m.	10.000,00	Budget
Vaskeri	45.000,00	Budget
Elevator telefon		
Graffiti rens	5.000,00	Budget
Vedligeholdelse af kontrolmanual		
Graffiti rens	5.000,00	Budget
I alt for renholdelse og ejendomspasning	522.000,00	
	1.719.500,00	
AFKASTNING:		
7% af ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering, der er kr. →	1.200.000	84.000,00
Forøget afkast →	14	108.297,47
Afkastning i alt		192.297,47
\$ 18	84	653.909,58
\$ 18b	76	595.453,31
Hensættelser GI i alt		1.249.362,89
Udgifter i alt		3.161.160,37
Bolig % →	96,27%	3.043.300,32
Administrationshonorar:		
Antal boliger →	113	
a kr. →	3.875,00	437.875,00 Norm
Leje i alt		3.481.175,32
Leje pr. m²		446,02

Lejeretlige forbedringer

M ²	Indtægt						
7.514	OMK leje					kr.	3.481.175,32
						kr.	3.481.175,32
	Forbedringsforhøjelser:	Udgift	Fradrag	Arstal	Ydelses%		
	Termovinduer inkl. Stillads, byggerådgivning m.m.	800.000,00	33%	1991	12,4%	kr.	66.464,00
	Termovinduer inkl. Stillads, byggerådgivning m.m.	1.100.000,00	33%	1998	8,6%	kr.	63.382,00
	Nye hoveddører	350.000,00	75%	2001	9,5%	kr.	8.312,50
	Renovering af faldstammer, fortov og kældertrapper	2.334.262,00	100%	2008	9,2%	kr.	-
	Postkasser - 23 opgange	70.000,00	0%	2011	12,7%	kr.	8.890,00
	Renvovering af faldstammer, kloak og vaskekælder	4.652.849,00	80%	2012	7,2%	kr.	67.001,03
	Køb af vaskemaskiner og tørretumblere	459.743,00	50%	2012	12,2%	kr.	28.044,32
	Installering af forbrugsmålere	1.096.023,00	0%	2018	11,2%	kr.	122.754,58
	I alt					kr.	364.848,42
	Budgetleje i alt					kr.	3.846.023,74
	Budgetleje i alt pr. m²					kr.	492,76

Alle tal i t.kr. År 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 Term

Inflation	2,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,75	0,71	0,67	0,63	0,60	0,56	0,53	0,50	0,47	0,45	0,42	0,40	0,38	0,36	0,34	0,32	0,30
OMK lejemål, ej modernisrede	BRL § 5, stk. 1	7.514	7.138	6.763	6.387	6.011	5.636	5.260	4.884	4.508	4.133	3.757	3.381	3.006	2.630	2.254	1.879	1.503	1.127	751	376	
Fraflytningsprocent	Tomgang	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Fraflyttet areal i de enkelte år	Tomgang	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376	376
Modernisrede lejligheder primo	BRL § 5, stk. 2																					
Fremtidige modernisrede lejligheder	BRL § 5, stk. 2	376	751	1.127	1.503	1.879	2.254	2.630	3.006	3.381	3.757	4.133	4.508	4.884	5.260	5.636	6.011	6.387	6.763	7.138	7.514	
Gennemsnitlig størrelse pr. lejlighed		66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
Aktuelt moderniserede lejligheder, ultim BRL § 15a, stk. 4	1																					
Lejligheder med det lejedes værdi		13	11	17	23	28	34	40	45	51	57	62	68	73	79	85	90	96	102	107	113	
Total kvadratmeter		7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514	7.514
Lejeoplysninger																						
Leje pr. m², ej modernisrede lejligheder		493	503	513	523	533	544	555	566	577	589	601	613	625	637	650	663	676	690	704	718	
Leje pr. m², modernisrede lejligheder		1.500	1.530	1.561	1.592	1.624	1.656	1.689	1.723	1.757	1.793	1.828	1.865	1.902	1.940	1.979	2.019	2.059	2.100	2.142	2.185	
Merleje pr. m²		1.007	1.027	1.048	1.069	1.090	1.112	1.134	1.157	1.180	1.204	1.228	1.252	1.277	1.303	1.329	1.356	1.383	1.410	1.439	1.467	
Tomgangsleje ved istandsættelse (mnd)		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Ombygningssudgift pr. m² inkl. Moms		5.000	5100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	6.341	6.468	6.597	6.729	6.864	7.001	7.141	7.284	

Svarende til 5%

Total boligareal/antal beboelses lejligheder

Totalt budgetleje pr. m²