

Dato: 28-07-2023

SCHEEL & CO

EJENDOMSRÅDGIVNING

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

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

## Vurderingsrapport

Boligejerforeningen Mozartshus a.m.b.a  
Straussvej 3-15 og Mozartsvej 15  
2450 København SV

Sag: 10244



## Indhold

1. Indledning.....	1
1.1 Sagsansvarlige.....	1
1.2 Ejerforhold.....	1
1.3 Rekvirent .....	1
1.4 Administrator .....	1
1.5 Formål / besigtigelse .....	1
2. Resume af vurderingen.....	2
3. Vurderingstema og vurderingsprincip.....	4
4. Forudsætninger.....	5
4.1 Almindelige forudsætninger .....	5
4.2 Særlige forudsætninger .....	5
4.3 Økonomiske forudsætninger .....	6
4.4 Handelsreferencer .....	6
4.5 Lejereferencer .....	9
5. Beliggenhed.....	10
5.1 Matr. nr.....	10
5.2 Ejendomsnr.....	10
5.3 Postadresse.....	10
5.4 Kommune .....	10
5.5 Region.....	10
6. Den offentlige vurdering.....	10
7. Anvendelse .....	11
7.1 Nuværende anvendelse .....	11
7.2 Ejendommens udnyttelsesmuligheder og ekstraordinære forhold .....	11
8. Arealforhold .....	11
8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold.....	11
9. Generel beskrivelse.....	12
9.1 Opførelsesår .....	12
9.2 Generel beskrivelse.....	12
10. Offentlige forhold og planer .....	13

10.1 Zonestatus .....	13
10.2 Offentlige forhold.....	13
10.3 Offentlige planer .....	13
10.4 Brandmæssige forhold.....	13
10.5 Energimærke og energiplan .....	13
10.6 Bevaringsværdi.....	14
11. Markedsforhold.....	15
11.1 Dansk økonomi og det københavnske boligmarked.....	15
11.2 Hovedtrækkene i dansk økonomi.....	15
11.3 Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme .....	17
12. Servitutter/Deklarationer .....	30
13. Øvrige oplysninger.....	30
13.1 Momsreguleringsforpligtelse .....	30
13.2 Grundejernes Investeringsfond .....	30
14. Kontantvurdering.....	30
15. Dokumentation.....	31
16. Ansvarsbegrænsning & Underskrift .....	32
17. Beregninger .....	33
17.1 Væsentlige overvejelser og afvigelser i beregningerne .....	35
18. Billeder .....	37

## 1. Indledning

### 1.1 Sagsansvarlige

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

### 1.2 Ejerforhold

Boligforeningen Mozartshus a.m.b.a. , Straussvej 3-15 og Mozartsvej 15, 2450 København SV.

### 1.3 Rekvirent

Boligforeningen Mozartshus a.m.b.a., v/bestyrelsen.

### 1.4 Administrator

SJELDANI Boligadministration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Administrator: Lene Hansen

### 1.5 Formål / besigtigelse

På Deres foranledning skal vi ved nærværende meddele Dem vor vurdering af ovennævnte ejendoms markedsværdi pr. 28.07.2023.

Ejendommen er senest besigtiget senest den 19. maj 2022, hvor formand Morten Svenstrup sammen med viceværtten viste rundt. Da der ikke er blevet meddelt os nogle arbejder eller forbedringer på ejendommen i den forløbne periode, 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 nævnte, seneste besigtigelse.

## 2. Resume af vurderingen

Adresse:	Straussvej 3-15 og Mozartsvej 15
By:	2450 København SV
Matrikelnummer:	283 Kongens Enghave, København
Vurderingsdag:	31.07.2023
Besigtigelsesdag:	19.05.2022
Grundareal:	3.297 kvm.
Samlet bebygget areal:	1.167 kvm.
Boligareal:	4.233 kvm.
Erhvervsareal:	95 kvm.
Andet areal:	0 kvm.
Kontantvurdering:	97.700.000 kr.
Gennemsnitlig kvadratmeterpris:	22.577 kr.
Stabiliseret afkastprocent:	3,45%
Boliglejeniveau OMK:	644 kr. pr. kvm.
Boliglejeniveau renoveret:	1.615 kr. pr. kvm.
Samlet erhvervslejeniveau:	88.832 kr.
Budgetperiode/moderniseringsfrekvens:	15 år / 6,67%
Moderniseringsomkostninger pr. kvm.:	4.994 kr.
Vedligeholdelsesomkostninger pr. kvm.:	168 kr.

### 2.1 Overordnede kommentarer til rapporten

Ejendommen Mozartshus a.m.b.a. er en rødstensejendom i 4 etager (inkl. tagboliger) omfattende 7 opgange på Straussvej og 1 på det tilstødende Mozartsvej. Ejendommen er del af en større karre med andre boligforeninger, med et tilhørende, større grønt område. Lejlighederne er delvis fremskudte mod vejen, hvilket gør altanens placering til siden for denne mere naturlig og afskærmet. Stuelejlighederne har nedgang til haver/grønne arealer, som er afgrænset af bevoksning mod Straussvej. Taget er udnyttet med boliger, der har tilhørende altan på den fremskudte del af underliggende lejligheder. Der er røde vinduer og opgangsdøre og taget er et sadeltag i røde tegl.

Foreningens ejendom er beliggende i den ældre del af det der populært betegnes Sydhavnen, mellem Valby og Vesterbro, som afgrænses mod nord af den trafikerede P. Knudsensgade-Ellebjerksvej, mod øst i retning centrum af den lige så trafikerede Sydhavnsvej-Sjællandsbroen. Umiddelbart syd for ejendommen ligger et ældre villakvarter, som en naturlig tilføjelse til et i forvejen grønt kvarter.

Kvarteret, der er centreret omkring den nærliggende Mozarts Plads, får her Metro i 2024, som tilføjelse til Sjælør S-togs station, der ligger nord for Ellebjergvej.

Der er tale om en attraktiv beliggenhed, tæt på indre by, som med tilkomsten af Metro forventes at blive mere attraktiv, ved at bydelen bliver udviklet og bliver bundet endnu bedre sammen med resten af byen.

*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 prisniveauet, 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 5,45%, hvoraf inflationen udgør 2,00%. Afkastet på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsforholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom som den her omhandlede, og dels på baggrund af renten i samfundet ved langsigtede, alternative investeringer.

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

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

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

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

## 4. Forudsætninger

### 4.1 Almindelige forudsætninger

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

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

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.

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

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.

at ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.

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

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

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:

- Gullandsgade, 2300 København S, 4.283 kvm. Kontantpris 126.000.000 kr. i oktober 2021, til 29.418 kr. pr. kvm.  
Estimeret afkast 3,00%.

- Svanevej, 2400 København NV, 945 kvm. Kontantpris 21.500.000 kr., i juli 2022, til 22.751 kr. pr. kvm. Estimeret afkast 3,80%.
- Vigerslevvej 41-57A, 2500 Valby. 5.070 kvm. Kontantpris 88.000.000 kr. i juni 2020, til 17.358 kr. pr. kvm. Estimeret afkast 3,75%

#### 4.4.1 Overvejelser om forrentningskravet

Afkastet på boligudlejningsejendomme på de centrale brokvarterer, skønnedes indtil corona at ligge i niveauet 3,50-3,75%.

Dette niveau forskød sig efterfølgende mærkbart i nedadgående retning, ikke på trods men også grundet corona, hvor restriktioner, forventninger til fremtiden og ikke mindst en overskudslikviditet udløste et placeringsbehov for investorer, først og fremmest søgende ejendomme med primære beliggenheder.

Siden sommeren 2022, hvor afkastet i markedet for København skønnedes at være så lavt som 3,00% gennemsnitligt, er uro om renten og inflationen indtrådt, hvilket i markedet vurderes at kunne udløse en stigning i afkast på op til 0,5 procentpoint, alt afhængig af ejendomstype og beliggenhed.

Bydelen Kongens Enghave i det "gamle" Sydhavn, som den vurderede ejendom er del af, kunne umiddelbart forekomme "isoleret" fra den omgivende by, derved at bydelen afgrænses af trafikerede indfaldsveje og jernbanen. Men den umiddelbare afgrænsethed forekommer også at give bydelen en ro fra byens puls, samtidig med at den udvikles og integreres med nabo-bydelene i det nyere Sydhavn, f.eks. Sluseholmen, hvor de sidste, ledige stykker jord nu er blevet udbudt, således at strækningen mellem området omkring den vurderede ejendom og centrum om få år vil være udviklet til primært beboelse, hvor det hidtil gennemgående var erhverv/industri.

I bydelens sydlige og sydvestlige del, som grænser op til Valbyparken og Valby Strand, afløses etageboligerne af villaer, kolonihaver og grønne arealer, ned mod vandet ved Sydhavnen.

Sydhavns nærliggende nabo, Valby, vurderes generelt på linje med Sydhavn i attraktivitet, herunder afstand til centrum, dog skønnet med en lille pil op for Sydhavn i fremtiden, da Sydhavn til sammenligning vil være forbundet med Metro (flere stationer, formentlig fra 2024) som den kortere vej til centrum, hvor man i Valby fortsat er henvist til S-tog.

Samtidig skal beliggenheden ved vandet nævnes, som med ovenfor omtalte modning og integration mellem delområderne har potentiale til en ny "in" bydel i hovedstaden, hvor man kan spadsere, cykle og/eller tage Metroen ind mod centrum, mens man nyder det allerede eksisterende udbud af udsænkings- og spisesteder.

Ejendommen er roligt beliggende primært på en sidevej til bydelens hovedgade, Mozartsvej, som forbinder det primære handels- og indkøbsområde med den kommende Metro. Små 50 meter fra ejendommen ligger "den grønne kile", som forbinder bydelens nordlige ende med bl.a. Kultur- og koncerthuset Karens Minde, syd for Mozartsvej, med grønne stisystemer, som for nylig har været renoveret omfattende.

Blandt referencer af sammenlignelig størrelse og beliggenhed kan – udover Valby – nævnes Amager, som flere steder er sammenligneligt med København SV.

Ejendommen på Gullandsgade vurderes ikke umiddelbart bedre beliggende, i et skønnet mere anonymt etageboligområde mellem Ørestad og Amagerbrogade, men dog på "indre Amager" siden, d.v.s. nord for Øresunds-Englandsvej. Ejendommen har afkastmæssigt, ligesom den vurderede ejendom, en uvæsentlig – men dog større – andel af erhverv, og bør i praksis betragtes som nær "ren" boligejendom.

Ejendommens ene erhvervsenhed er et hjørnelejemål i stuen, detail, i modsætning til den vurderede ejendoms tre kælderlejemål.

Antallet af enheder og størrelsen af disse er næsten ens, hhv. 67 for denne og 64 enheder for den vurderede ejendom, og størrelser i gennemsnit fra godt 61 til 66 kvm., sidstnævnte også for den vurderede ejendom.

Gullandsgade skønnes at kunne være handlet endnu lavere, hvis den var handlet i sommeren 2022, og samlet bør den have et afkast noget lavere end den vurderede ejendom, men ikke voldsomt.

København SV kunne hidtil sammenlignes med NV på afstanden til centrum, forbindelse med brokvartererne og den nævnte afsondrethed og "træthed". Denne sammenligning vil fremover mere været til SV's fordel, ikke mindst som følge af tilkomsten af Metro, som NV ikke er blevet begunstiget med, og generelt skønnes bydelen også grønnere og mere rekreativ end NV.

Ejendommen på Svanevej har noget større enheder, gennemsnitligt 95 kvm., hvilket i bydelen skønnes noget mindre efterspurgt end størrelser omkring 60 kvm. som i den vurderede ejendom. Ejendommen har en væsentlig andel erhverv, knap 20%. Desuden er denne ejendom en mindre ejendom, mens den vurderede ejendom hører til blandt de "større" ejendomme, som er interessante for professionelle investorer.

Afkastet for den vurderede ejendom bør ligge mærkbart under dette.

Til illustration er medtaget en ejendom fra forrige rapport, Vigerslevvej, en af de få ejendomme af sammenlignelig, "større" størrelse, som i 2020, på en skønnet noget ringere beliggenhed, som "ren" boligejendom vurderedes til et afkast på 3,80%, et afkast der ville være væsentlig lavere to somre senere.

Afkastet for den vurderede ejendom skønnes i hvert fald at skulle ligge under, hvad Vigerslevvej kunne handles til i dag.

Den vurderede ejendoms bydel har potentiale, der forløses efterhånden som Metroen integrerer den med nabobydelene og centrum. Der er tale om en ejendom af en interessant størrelse, afkastmæssigt uden erhverv (som substitut for bolig), med efterspurgte størrelser af enheder. Indkomne handler efter seneste vurdering kunne tyde på, at niveauet har været om end meget lavt for handler, f.eks. kunne ejendommen på Gullandsgade være handlet under 3% i sommeren 2022, for så i et vist omfang at blive udsat for en justering, var den handlet i dag, afhængig af ejendomstype og beliggenhed.

Da beliggenheden for Gullandsgade ikke vurderes bedre, skønnes der trods en efter sommeren 2022 markedsbetinget, individuel opjustering af afkastet, at være plads til en efterfølgende tilpasning af seneste vurdering til et lidt lavere niveau afkastmæssigt, hvilket betyder, at ved en fastholdelse af afkast fra forrige vurdering, skønnes en opjustering at være indeholdt.

På denne baggrund fastholdes afkastet for nærværende ejendom til 3,45%.

## 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 2022 blev der truffet afgørelse om lejeprisen på en 66 kvm. lejlighed på Hammelstrupvej, 2450 København SV, der var \$5.2-renoveret. Den godkendte leje blev 1.482 kr. pr. kvm. Istandsæt 2015. Gældende pr. 1. januar 2020.
- I 2021 blev der truffet afgørelse om lejeprisen på en 55 kvm. lejlighed på Vestervang, 2500 Valby, der var \$5.2-renoveret. Den godkendte leje blev 1.865 kr. pr. kvm. Istandsæt 2019. Gældende pr. 15. oktober 2019.
- I 2022 blev der truffet afgørelse om lejeprisen på en 107 kvm. lejlighed på Valby Langgade, 2500 Valby, der var \$5.2-renoveret. Den godkendte leje blev 1.550 kr. pr. kvm. Istandsæt 2007. Gældende pr. 1. marts 2020.

### 4.5.1 Overvejelser om lejeniveauet

Der haves meget få lejenævnskendelser fra København SV, men kendelser fra lignende bydele eller bydele som vurderes hhv. lidt mere eller mindre attraktive, kan benyttes til estimering af lejefastsættelsen.

For et lejemål lidt større end gennemsnittet i den vurderede ejendom, blev der på Hammelstrupvej, ikke engang 100 meter fra den vurderede ejendom, godkendt en leje på 1.482 kr. pr. kvm. Lejen ligger noget under det i rapporten vurderede (fremtidige) niveau, men dels forekommer der væsentlige forskelle i istandsættelsernes (renoveringernes) kvalitet, dels skal det tages i betragtning, at dette lejemåls istandsættelse (2015) vil være knap 10 år gammel, når det første lejemål efter overdragelse vil være færdigrenoveret i den vurderede ejendom.

Lejen for det renoverede lejemål i den vurderede ejendom bør derfor ligge væsentligt over.

At lejen kan svinge med kvaliteten, er lejemålet på Vestervang, i Valby, udtryk for: Lejemålet, som medtages igen fra forrige rapport som illustration, er en nyere istandsat enhed, af sammenlignelig størrelse godkendt med 1.865 kr. pr. kvm., for en beliggenhed, der ikke skønnes bedre end for den vurderede ejendom, trods nærhed til Damhussøen, bl.a. grundet skønnet mere støj.

Den renoverede leje vil alt andet lige, formodningsvis for en gennemsnitlig kvalitet, ikke nå dette niveau.

For et væsentligt større lejemål end gennemsnittet i den vurderede ejendom er der for nyligt afsagt kendelse på 1.550 kr. pr. kvm. på Amagerbrogade. Lejemålet ligger støjmæssigt udsat, med ca. samme afstand til centrum som den vurderede ejendom.

For noget større lejemål tilkender huslejenævnet i praksis en rabat, til fordel for lejeren af de flere

kvadratmetre. Desuden er istandsættelsen her mindst 13 år gammel, når første renoverede lejemål ville stå klar i den overdragne, vurderede ejendom.

Den renoverede leje bør derfor befinde sig noget over denne.

Samlet vurderes lejen for det gennemgribende renoverede lejemål at skulle ligge i niveauet 1.615 kr. Det vurderes for realistisk, at fremtidige nyistandsatte lejligheder kan udlejes til denne pris, bl.a. henset til inflation, det generelle lejeniveau på markedet og huslejenævnets syn herpå.

## 5. Beliggenhed

### 5.1 Matr. nr.

283, Kgs. Enghave, København

### 5.2 Ejendomsnr.

539989 i kommune 101 (København)

### 5.3 Postadresse

Straussvej 3-15, Mozartsvej 15

### 5.4 Kommune

København

### 5.5 Region

Hovedstaden

## 6. Den offentlige vurdering

Vurdering pr. 1. oktober 2022:

Offentlig vurdering	kr. 67.000.000
heraf grundværdi	kr. 8.910.800

## 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 64 beboelsesenheder, alle andelsboliger, og 3 erhvervslejere.

Andelsboligforeningen blev stiftet i 1964.

### 7.2 Ejendommens udnyttelsesmuligheder og ekstraordinære forhold

Der skønnes ikke at være rentable udvidelsesmuligheder på ejendommen, eftersom tagetagen er fuldt udnyttet.

## 8. Arealforhold

Grundareal i alt	3.297 kvm. ifølge ejendomsskat 2023
heraf vej	0 kvm.
Bebygget areal	1.167 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 26.07.2023
Kælder	1.167 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 26.07.2023
Udnyttet tagetage	676 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 26.07.2023
Samlet erhvervsareal	95 kvm. ifølge årsrapport 2021/22
Samlet boligareal	4.233 kvm. ifølge årsrapport 2021/22
Andet areal	0 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 26.07.2023

### 8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold

Ifølge BBR af 26.07.2023 er ejendommens samlede boligareal 4.227 kvm., mens årsrapporten for 2021/22 angiver 4.233 kvm.

Der tages udgangspunkt i årsrapportens tal.

## 9. Generel beskrivelse

### 9.1 Opførelsesår

1935, ifølge BBR-meddelelse af 26.07.2023.

### 9.2 Generel beskrivelse

Ejendommen på Straussvej 3-15 og Mozartsvej 15 ligger i et pænt og homogent etagebolig- og detailhandelsområde i det "gamle" Sydhavn, vest for Sydhavnsvej. Der er tale om et pænt område præget af mestendels røde etageboliger i 3 etager, i et roligt kvarter med forholdsvis brede, gennemgående veje og hyggelige, bevoksede sidegader, ofte med haver og grønt på begge sider af karreen/bygningerne. Området har fine muligheder for indkøb, og dette forventes at blive endnu bedre med tilkomsten af Metro i 2024.

Ejendommen er i 3 etager ekskl. tag og kælder, men taget er udnyttet og rummer større lejligheder end resten af ejendommen. Der er altan/udgang til nedgang til alle lejlighederne mod vejen. På gårdsiden findes en håndfuld altaner. Ejendommens facade som nævnt i røde mursten mod gaden, ligesom mod gården, med røde 2, 3 og 4fags sidehængte vinduer. er pudset i lyse nuancer på facaden og beklædt med facadebånd i stueetagen. Gården, som deles med 2 andre boligforeninger foreninger i et gårdlaug, "Musikgården", er indrettet et større, åbent areal, omgivet af et fliseareal og spredte arealer til havemøbler og grill.

Kælderen virkede under besigtigelsen generelt tør. Her er der opbevaringsrum, tørrerum, fællesvaskeri, fællesrum og varmecentral. Ifølge vedligeholdsplan 2019 har ejendommen haft tilbagevendende fugtproblemer med bl.a. opstigende vand, hvilket dog ikke kunne observeres ved besigtigelsen.

Varmecentralen er renoveret i 2010 og 2015.

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

Ejendommens vinduer er ifølge vedligeholdsplanen fra 2019 udskiftet 1997 og renoveret sammen med facaderne i 2018 som led i byfornyelse. Taget er ifølge samme renoveret i år 2000 og karnapperne i år 2015.

Ejendommens kloak mod gård er udskiftet ca. i år 2006. Ejendommens varmecentral er renoveret i år 2005 og ca. i år 2010.

Ejendommen har dørtелефon lige såvel som termoruder og fjernvarme.

På seneste besigtigelsesdag (19-05-2022) blev et repræsentativt udsnit af lejlighederne beset. Her følgende:

- Straussvej 3, st.th
- Straussvej 5, st.th

- Straussvej 11, 1.th
- Mozartsvej 15, 3. sal

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 26.07.2023 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 forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

### 10.3 Offentlige planer

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan København fra 2019, herunder kommunerammeplan- og nummer R19.B.4.22, for 4. distrikt Vesterbro/Kgs. Enghave.

Området, hvori ejendommen ligger, er udlagt til boligområde, med en maks. bebyggelsesprocent på 110 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, af 15.04.2013.

## 10.6 Bevaringsværdi

Ifølge søgning 27.06.2023, på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside for Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (FBB), har bygningen Straussvej nr. 3, 2450 København SV (BBR-nr. 101-539989-1), bevaringsværdien 3.

## 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 hævede 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:

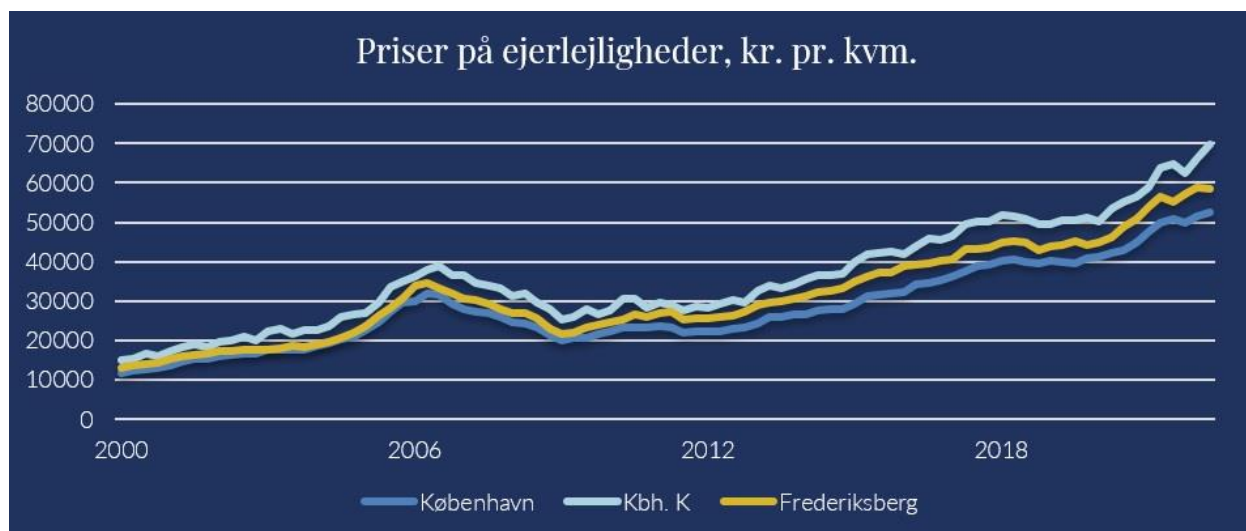
Efter en række gode år er ejerboligmarkedet bremsset hårdt op i efteråret 2022. Der er i skrivende stund ikke officielle data til at beskrive det i mere præcise økonomiske termer, men det står klart ud fra tal fra mæglerne, at især handlen med dyre boliger næsten er gået i stå, og at udbudspriserne dykker.

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.

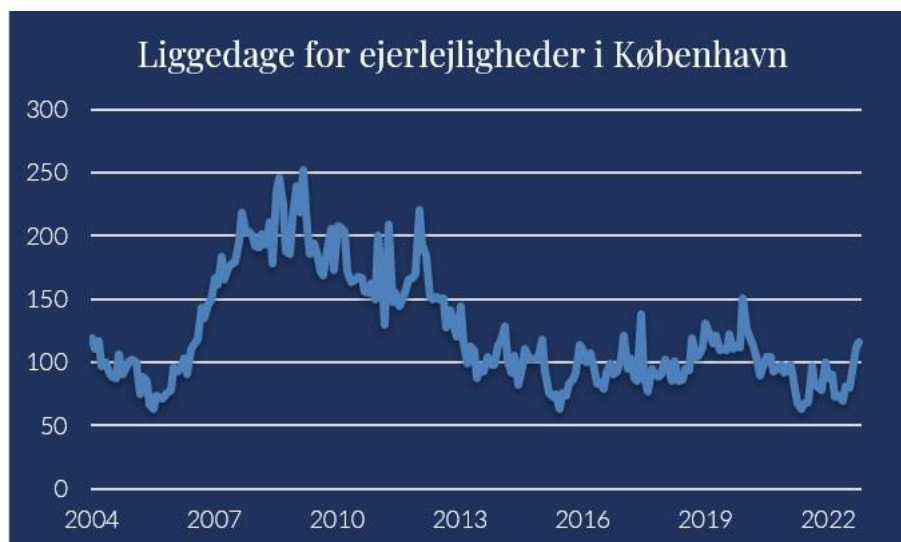
Udvalgte priser for ejerlejligheder.



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.

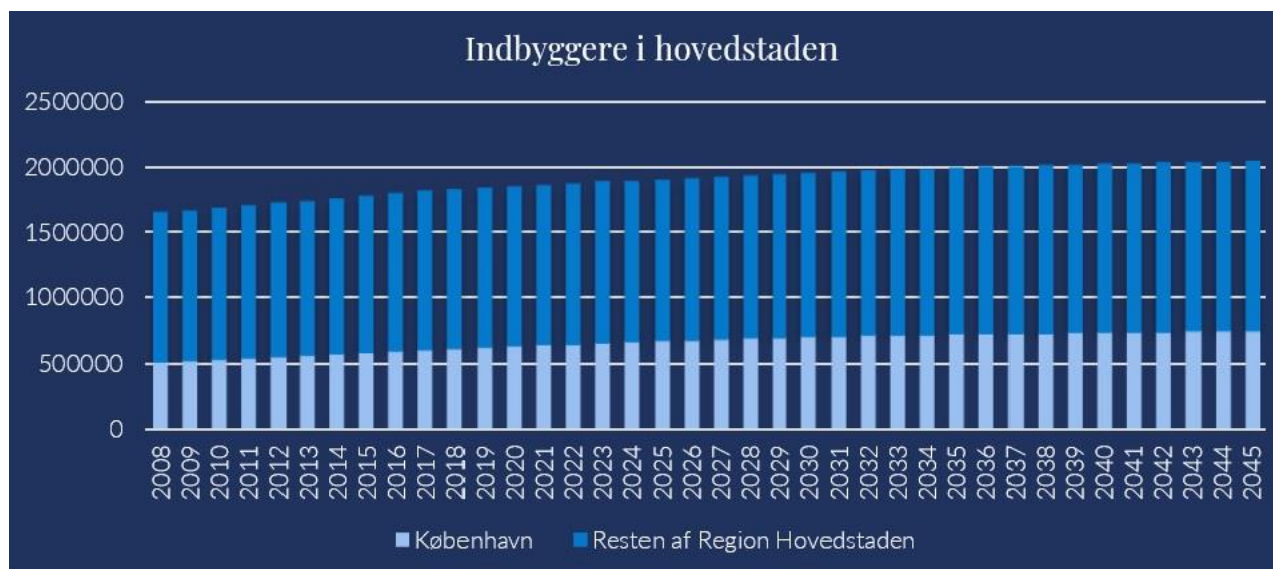
På kort sigt kan der dog være fluktuationer mellem dem. Sådant en kortsigtet fluktuation har man f.eks. set i 2021. Mens ejerboligmarkedet som nævnt tenderede mod at finde et mere normalt leje, efter meget høj aktivitet i 2020, var markedet for udlejningsejendomme langt ind i 2020 underdrejet af det 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

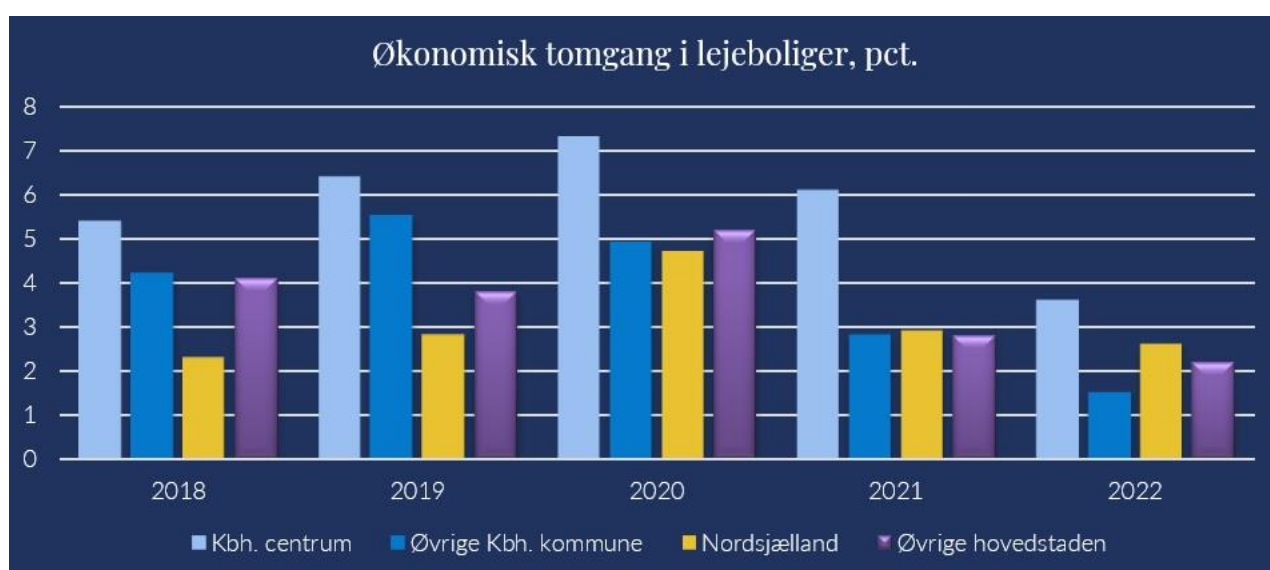
Ifølge Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning står befolkningsudviklingen til at vokse i de kommende år – blot langsommere. Frem til 2045 anslås Københavns befolkning at vokse med 100.000 – ca. det samme som tilvæksten over de seneste ti år alene. En langsommere vækst i folketallet vil f.eks. have 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.



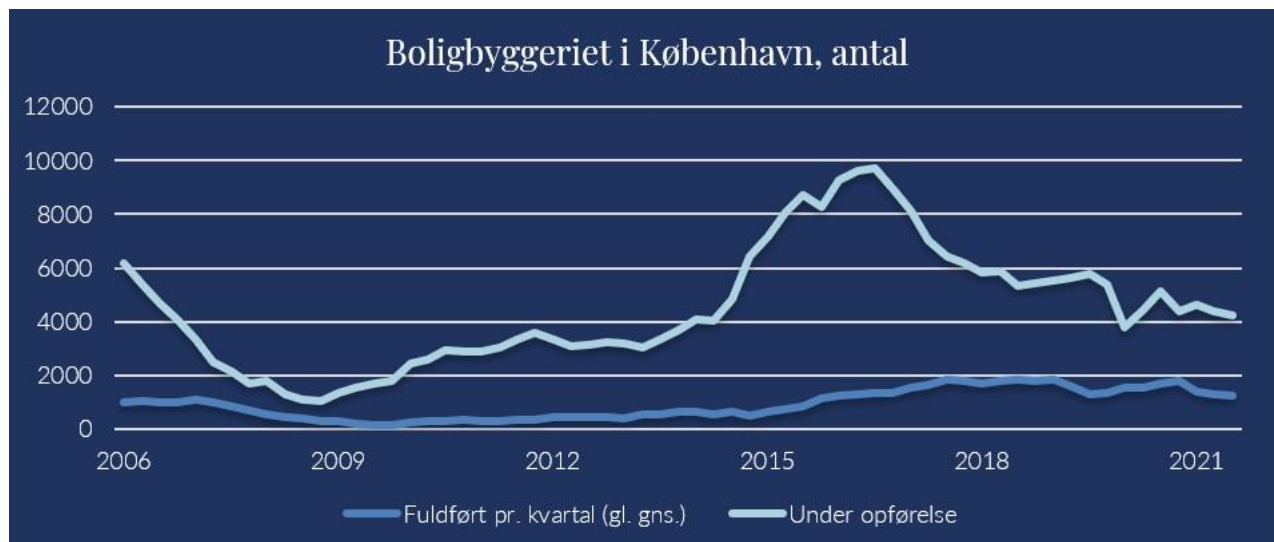
Kilde: Ejendom Danmark. Data pr. oktober de enkelte år

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.

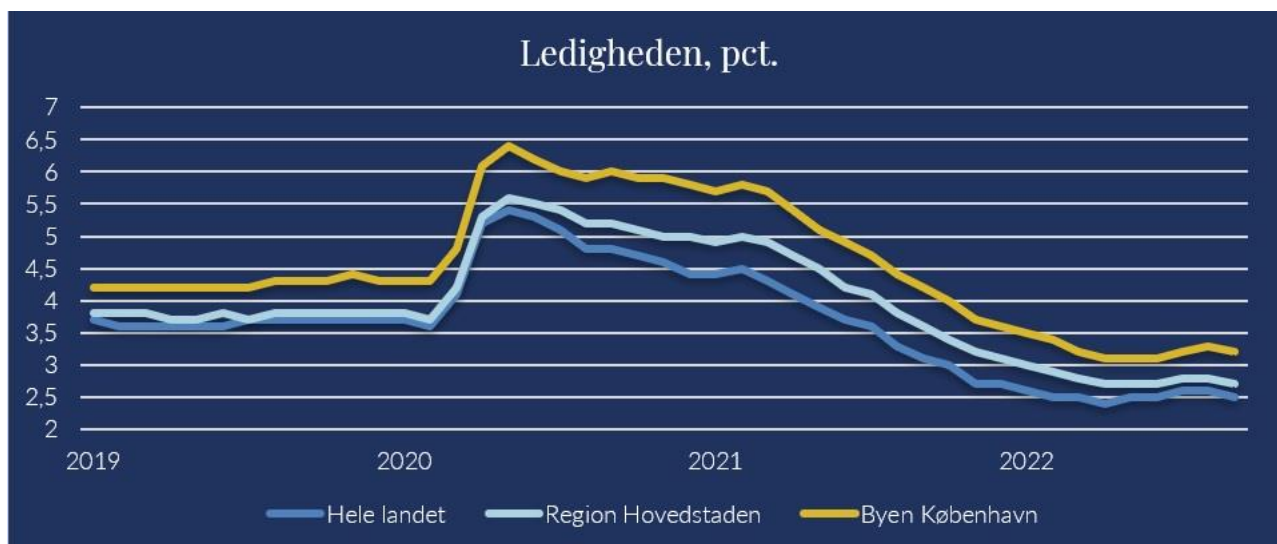
En joker i spillet, især i disse år, er omkostningerne i byggeriet. Mangel på arbejdskraft og høje materialepriser, som følge af høje priser på råstoffer, gør det sværere at nå en rentabilitet ved nybyggeri. Hvis dette fører til mindre byggeri, end der er efterspørgsel, vil det have en positiv prisefekt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

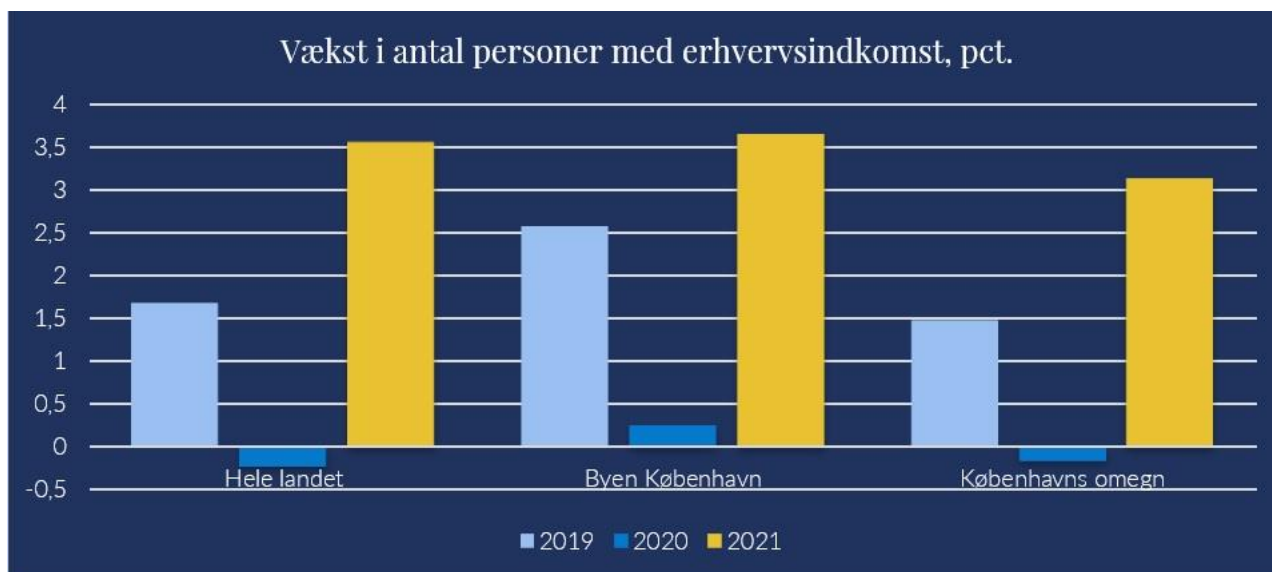


Kilde: Danmarks Statistik

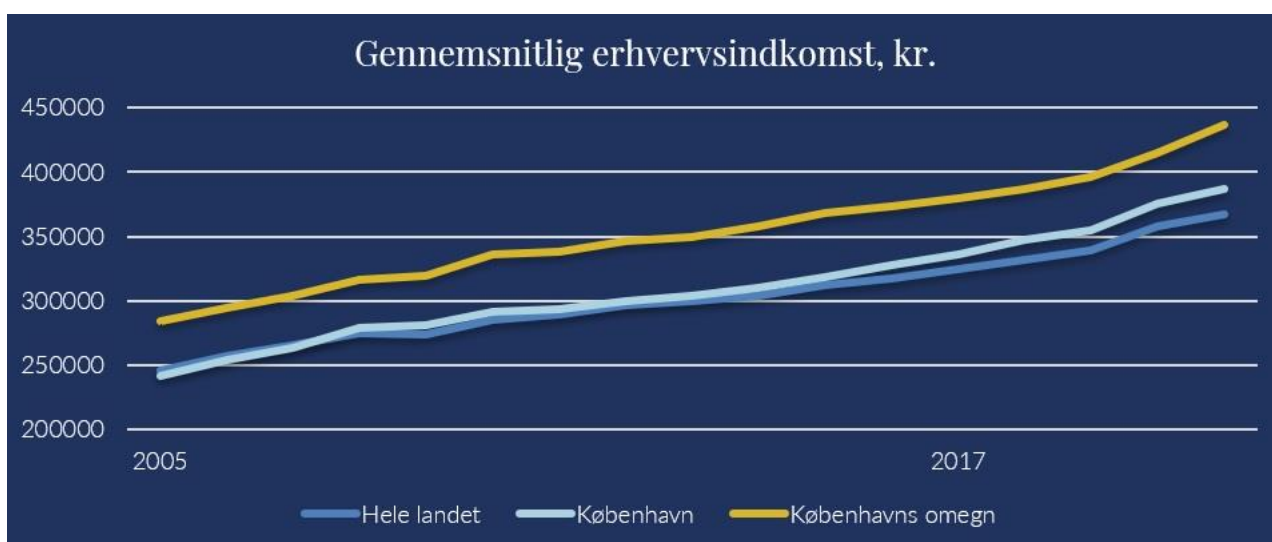
Den efterfølgende udvikling har på godt og ondt sat en stopper for sådanne filosofiske betragtninger. Formuer er tabt på investeringer og pensionsopsparinger, så færre har mulighed for at leve helt eller delvist af deres midler.

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.

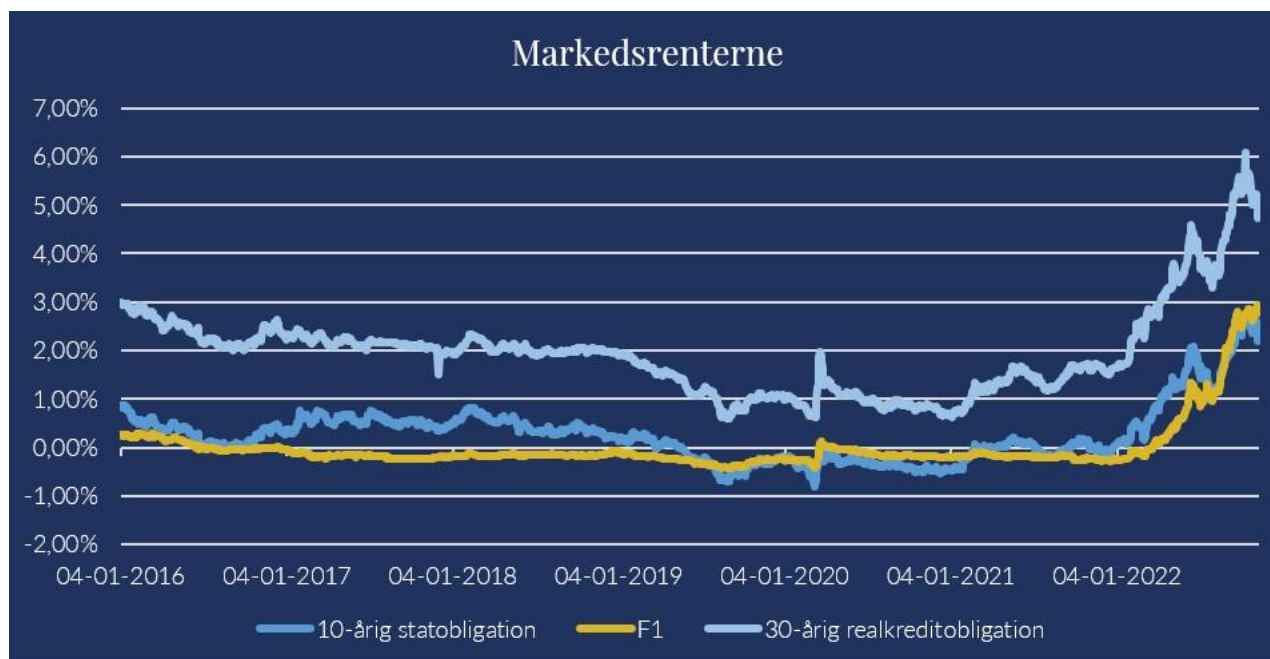
Sidst, men ikke mindst, er særligt renterne på statsobligationer et langsigtet benchmark for investorer i gode, velbeliggende boligudlejningsejendomme. Begge dele regnes som meget sikre aktiver, om end ejendommene på marginalerne har en højere risiko og derfor kommer med en risikopræmie. Stiger renten 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:

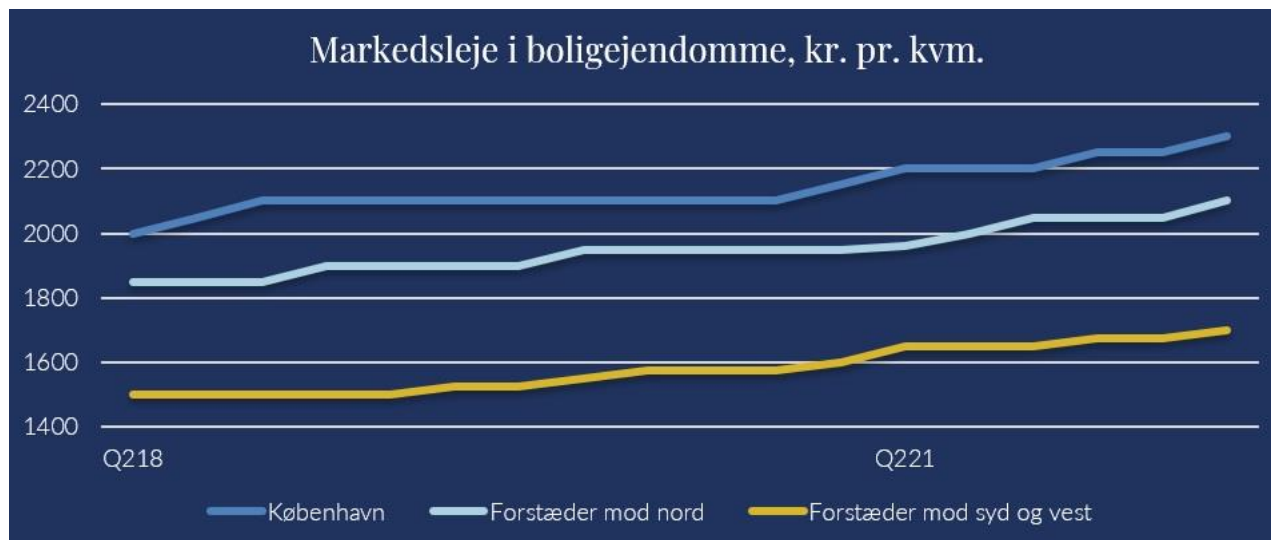
Det københavnske lejemarked har gennem de seneste ti år nydt intens opmærksomhed fra både danske og udenlandske investorer. København byder med sin lave bebyggelse og gode infrastruktur på høj livskvalitet, hvormed byen vil forblive attraktiv for tilflyttere i den forudsigelige fremtid. Tilmed er boligerne 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.



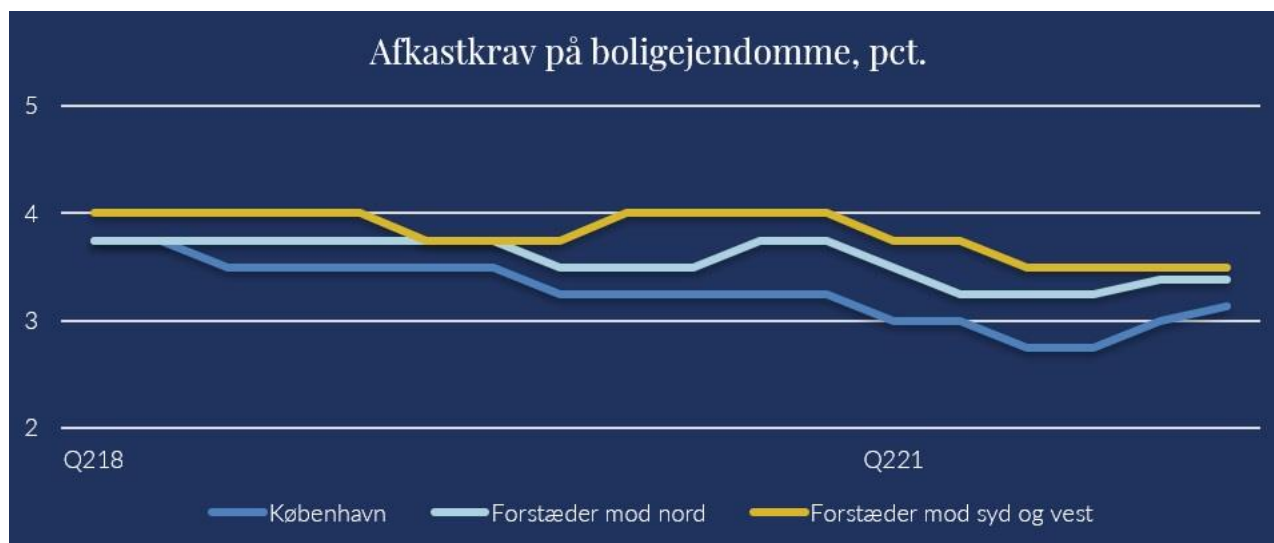
Kilde: Egne beregninger

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 på tingbogen 26.07.2023 ikke, at der er tinglyst byrder, der skønnes at have væsentlig negativ indflydelse på ejendommens værdi.

Ifølge dokument 29.05.2019-1010790352, "Deklaration om tilbagebetaling af støtte", er der efter afsluttede byfornyelsesarbejder i 2018 lyst en deklARATION på ejendommen, som kan gøre den ifm. byfornyelsen udbetalte støtte på i alt 1.507.618 kr. helt eller delvis tilbagebetalingspligtig, i det omfang ejendommen skulle afhændes i deklARATIONENS forstand (ændrer status fra andelsboligforening) inden for 20 år fra arbejdernes afslutning, 31. december 2018, og salgsprisen overskrider 51.540.012 kr. tilskrevet prisudviklingen.

Deklarationen påhviler dog "den, der er ejer af ejendommen" ved afhændelse, altså foreningen og ikke ejendommen, hvilket således ikke har relevans for vurdering af selve ejendommens værdi i.f.m. nærværende rapport.

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 168 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 boliglejermålene jf. Lejelovens § 117 skal der afsættes kr. 50,00 pr. etage m<sup>2</sup>, hvilket der dog bortses fra i beregningerne, idet ikke er medregnet i legeberegningen, alt i øvrigt jf. gældende vejledning fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

## 14. Kontantvurdering

Kontantpris: kr. 97.700.000

Skriver syvoghalvfemsmillionersyvhundredetusinde

## 15. Dokumentation

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

BBR-meddelelse af 26.07.2023.  
Årsrapport for 2021/22.  
Drift/status, 08.22 – 07.23, pr. 17.07.2023.  
Ejendomsskattebillet 2023.  
Forsikring, ejendomsforsikring, betalingsoplysninger, til betaling 11. oktober 2022.  
Forsikringspolice, ejendomsforsikring, Købstædernes, gældende fra 01. oktober 2020.  
Tingbogsattest, pr. 26.07.2023.  
Afgjorte lejemaalreferencer, huslejenævn.  
Oplysninger fra Miljøportalen, jordforureningsattest, pr. 26.07.2023.  
Oplysninger om fredning og bevaringsværdier (FBB), 26.07.2023.  
Kommuneplan 2019 for København, planramme navn og -nummer R19.B.4.22.  
Energimærke, C, af 15. april 2013.  
Referater af ordinære generalforsamlinger, 2021 og 2022.  
Referater af ekstraordinære generalforsamlinger, 2021 og 2023.  
Erhvervslejekontrakter, 3 stk.  
Beboer og lejerfortegnelse, pr. 17.07.2023.  
Vedligeholdelsesplan, Topdahl, marts 2019.  
Vedtægter, vedtaget senest 27. oktober 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. 28. juli 2023

Med venlig hilsen  
Scheel & Co. ApS



Mikkel Scheel  
Civiløkonom, HD  
Ejendomsmægler & Diplomvaluar



Henrik Larsen  
Cand.merc.jur. & Diplomvaluar

*Vurderingsrapporten må ikke uden valuarens skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist, herunder på foreningens hjemmeside.*

## 17. Beregninger

Anslået budget						
<b>Sagsnr :</b>	10244					
<b>Adresse :</b>	Straussvej 3-15 og Mozartsvej 15 2450 København SV					
<b>Offentlig ejendomsværdi :</b>	67.000.000					
<b>Offentlig grundværdi :</b>	8.910.800					
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022						
<b>Grundareal i alt</b>	3.297 m <sup>2</sup>		heraf vej		0 m <sup>2</sup>	
<b>Matr. Nr.</b>	283 Kgs. Enghave, København					
<b>Lejeberegning :</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>kr. /år</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Total</b>
Bygningsareal						
Boliglejemål	4.233	x		644,00		= kr. 2.726.052
Erhvervslejemål, kælder	95					= kr. 88.832
Samlet bygningsareal (jf.regnskab)	4.328					
<b>I alt</b>	<b>4.328 m<sup>2</sup></b>					<b>kr. 2.814.884</b>
<b>I ALT LEJEINDTÆGT</b>						<b>kr. 2.814.884</b>
<b>DRIFTSUDGIFTER :</b>						
* anslået						
Ejendomsskatter 2023						kr. 302.967
Rottebekæmpelsesgebyr						kr. 1.631
Affaldsgebyr i alt						kr. 190.412
Vand, el og gas, fællesområder				*		kr. 185.000
Forsikring, anslået				*		kr. 55.000
Abonnenter, anslået						kr. 5.000
Gårdlaug, Musikgården				*		kr. 77.000
Varmeregnskab, anslået				*		kr. 30.000
Vicevært / renholdelse - Bolig	64	x		4.218,75		kr. 270.000
Administration/Revision - Bolig	64	x		3906,25		kr. 250.000
Løbende udvendig vedligeholdelse	168	x		4233	m <sup>2</sup>	kr. 711.144
<b>I ALT DRIFTSUDGIFTER</b>						<b>kr. 2.078.155</b>
<b>Overskud ejendom</b>						<b>kr. 736.729</b>
<b>Kapitalafkast</b>						
15. alm. Vurdering (skøn)	1000	x		4.233 m <sup>2</sup>		
7% heraf						kr. 296.310
<b>Forbedringstillæg</b>	<b>År</b>	<b>Anskaffelsessum</b>	<b>Forbedringsandel</b>	<b>Ydelsesprocent</b>		
Postkasser - anslået	2009	80.000,00 kr.	1,00	8,40%		kr. 6.720
Dørtelefon - anslået	2005	160.000,00 kr.	1,00	7,90%		kr. 12.640
Udskiftning af vinduer - anslået	1997	2.000.000,00 kr.	0,66	10,09%		kr. 133.188
Fjernvarme - anslået	1995	1.675.000,00 kr.	1,00	11,94%		kr. 199.995
<b>udgifter i alt</b>						<b>I alt kr. 2.727.008</b>
<b>udgift pr m2</b>						<b>644</b>

**Discounted Cash Flow Model**

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>Vurderingsinput</b>																
Gennemsnitlig leje for modernisering	990	1010	1030	1051	1072	1094	1115	1138	1160	1184	1207	1231	1256	1281	1307	
DKK/m <sup>2</sup> leje	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
DKK/m <sup>2</sup> leje for modernisering	1415	1415	1415	1415	1415	1415	1415	1415	1415	1415	1415	1415	1415	1415	1415	1415
Estimerede kr./m <sup>2</sup> for modernisering	4994	5094	5196	5300	5406	5514	5624	5737	5851	5969	6088	6209	6334	6460	6597	6746
DKK/år m <sup>2</sup> for modernisering	4994	5094	5196	5300	5406	5514	5624	5737	5851	5969	6088	6209	6334	6460	6597	6746
Figurbeskrivelse	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282
DKK/år m <sup>2</sup> for modernisering	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233	4233

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>Indtægter</b>																
Leje	2.726.052	2.780.573	2.838.185	2.892.008	2.950.766	3.009.782	3.069.977	3.131.377	3.194.004	3.257.884	3.323.042	3.389.503	3.457.233	3.526.439	3.596.968	3.668.907
Leje for modernisering	278.487	278.487	278.487	278.487	278.487	278.487	278.487	278.487	278.487	278.487	278.487	278.487	278.487	278.487	278.487	278.487
Moderniseringskostninger	88.832	90.609	92.421	94.269	96.155	98.078	100.039	102.040	104.081	106.162	108.286	110.451	112.660	114.914	117.212	119.556
Erhverv	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263
Kat. der leje	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263	23.263
<b>Omkostninger</b>																
Lejekomkostninger	-2.078.155	-2.119.718	-2.162.112	-2.205.555	-2.249.462	-2.294.451	-2.340.340	-2.387.147	-2.434.890	-2.483.588	-2.533.259	-2.583.925	-2.635.603	-2.688.315	-2.742.081	-2.796.923
Moderniseringskostninger	-1.409.307	-1.437.493	-1.466.243	-1.495.568	-1.525.479	-1.555.989	-1.587.108	-1.618.851	-1.651.228	-1.684.252	-1.717.937	-1.752.286	-1.787.342	-1.823.089	-1.859.550	-1.896.750
Ansættelse med renovering 3 mdr.	-45.434	-46.343	-47.270	-48.215	-49.179	-50.163	-51.166	-52.190	-53.233	-54.289	-55.364	-56.452	-57.562	-58.774	-59.949	-61.189
<b>Cash-flow</b>	-884.749	-876.643	-866.643	-854.802	-841.398	-826.622	-810.375	-792.622	-773.375	-752.084	-728.782	-703.489	-676.206	-646.931	-615.672	-582.526
<b>Cashflow, terminalværdi</b>	-884.749	-876.643	-866.643	-854.802	-841.398	-826.622	-810.375	-792.622	-773.375	-752.084	-728.782	-703.489	-676.206	-646.931	-615.672	-582.526
<b>Total cashflow</b>	-884.749	-876.643	-866.643	-854.802	-841.398	-826.622	-810.375	-792.622	-773.375	-752.084	-728.782	-703.489	-676.206	-646.931	-615.672	-582.526

**NPV Kalkulation**

Dis. rate:	5,45%
NPV (excl. verdi)	12.000.664
NPV (incl. verdi)	85.710.628
<b>Total NPV</b>	<b>97.711.292</b>
Internalkast - (A/IRR)	5,45%

**Noter:**

**Værdi af ledig lejlighed**

Gennemsnitlig lejlighed størrelse	97,711,292
Kvadratmeterpris - andelig gennemsnit	97,711,292
Ansættelse af ledig lejlighed	22,577

## Følsomhedsanalyse

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	84.581.005	108.199.996	134.985.677	165.338.602	199.706.082
-0,50%	75.187.654	96.362.427	120.360.452	147.537.807	178.292.061
-0,25%	67.325.729	86.449.370	108.108.592	132.622.256	160.346.316
0,00%	60.660.184	78.039.997	<b>97.711.292</b>	119.961.392	145.110.979
0,25%	54.946.606	70.827.302	88.790.068	109.095.196	132.033.151
0,50%	50.002.528	64.582.087	81.062.345	99.680.217	120.700.030
0,75%	45.688.992	59.129.794	74.312.912	91.454.874	110.797.212

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	-13%	11%	38%	69%	104%
-0,50%	-23%	-1%	23%	51%	82%
-0,25%	-31%	-12%	11%	36%	64%
0,00%	-38%	-20%	0%	23%	49%
0,25%	-44%	-28%	-9%	12%	35%
0,50%	-49%	-34%	-17%	2%	24%
0,75%	-53%	-39%	-24%	-6%	13%

## 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 168 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 ikke, da ejendommen med 67 enheder vurderes at have en tomgang tilpas stor til, at værdien af en ledig lejlighed ikke har nogen betydning for værdien af selve ejendommen.

Der bliver lejet kælderlokaler ud til 3 erhvervslejere. Da reference grundlaget er mere end sparsomt, anses det aktuelt opnåede niveau som markedskonformt. Ifølge regnskabet er den senest opnåelige leje i alt 88.832 for erhvervslejens 95 kvm. (ifølge regnskab), hvilket indregnes i vurderingen.

### 17.1.2 Lejen

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

1. Fjernvarme.  
Der kendes ingen dato for installation af fjernvarme. Installationsåret skønnes at være 1995.  
Pris: estimeret pris på 1675.000 kr./25.000 kr. pr. lejlighed.  
Forbedringsandel: 1.  
Ydelse: 11,94%.
2. Vinduer.  
Der kendes ingen dato for udskiftning af vinduer. Installationsåret er oplyst at være 1997.  
Pris: Anslået til 2.000.000 kr. (inkl. stillads, projektering etc.)  
Forbedringsandel: 0,66.  
Ydelse: 10,09%
3. Dørtelefon.  
Der kendes ingen dato for installation af dørtelefon. Installationsåret skønnes at være 2005.  
Pris: Anslået til 160.000 kr. , 20.000 kr. pr. opgang.  
Forbedringsandel: 1.  
Ydelse: 7,90%.
4. Postkasser.  
Der kendes ingen dato for installation af postkasser. Installationsåret skønnes at være 2009.  
Pris: Anslået, 80.000 kr. , 10.000 kr. pr. opgang.  
Forbedringsandel: 1.  
Ydelse: 8,40%

## 18. Billeder





