

Dato: 10-06-2022

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	8
5. Beliggenhed.....	9
5.1 Matr. nr.....	9
5.2 Ejendomsnr.....	9
5.3 Postadresse.....	9
5.4 Kommune.....	9
5.5 Region.....	9
6. Den offentlige vurdering.....	9
7. Anvendelse	10
7.1 Nuværende anvendelse	10
7.2 Ejendommens udnyttelsesmuligheder og ekstraordinære forhold	10
8. Arealforhold.....	10
8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold.....	10
9. Generel beskrivelse.....	10
9.1 Opførelsesår	10
9.2 Generel beskrivelse.....	11
10. Offentlige forhold og planer	12

10.1 Zonestatus	12
10.2 Offentlige forhold.....	12
10.3 Offentlige planer	12
10.4 Brandmæssige forhold.....	12
10.5 Energimærke og energiplan	12
10.6 Bevaringsværdi.....	13
11. Markedsforhold.....	14
11.1 Dansk økonomi og det københavnske boligmarked.....	14
11.2 Hovedtrækkene i dansk økonomi.....	14
11.3 Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme	16
12. Servitutter/Deklarationer	26
13. Øvrige oplysninger.....	26
13.1 Momsreguleringsforpligtelse	26
13.2 Grundejernes Investeringsfond	26
14. Kontantvurdering.....	26
15. Dokumentation.....	27
16. Ansvarsbegrænsning & Underskrift	28
17. Beregninger	29
17.1 Væsentlige overvejelser og afvigelser i beregningerne	31
18. Billeder	33

1. Indledning

1.1 Sagsansvarlige

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

1.2 Ejerforhold

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

1.3 Rekvirent

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

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. 10.06.2022.

Ejendommen er besigtiget den 19. maj 2022, hvor formand Morten Svenstrup sammen med vicevæerten viste rundt.

2. Resume af vurderingen

Adresse:	Straussvej 3-15 og Mozartsvej 15
By:	2450 København SV
Matrikelnummer:	283 Kongens Enghave, København
Vurderingsdag:	10.06.2022
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:	103.000.000 kr.
Gennemsnitlig kvadratmeterpris:	23.753 kr.
Stabiliseret afkastprocent:	3,45%
Boliglejeniveau OMK:	631 kr. pr. kvm.
Boliglejeniveau renoveret:	1.600 kr. pr. kvm.
Samlet erhvervslejeniveau:	95.485 kr.
Budgetperiode/moderniseringsfrekvens:	15 år / 6,67%
Moderniseringsomkostninger pr. kvm.:	4.618 kr.
Vedligeholdelsesomkostninger pr. kvm.:	162 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-Ellebjergsvej, 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.

Ejendomsmarkedet har rejst sig oven på usikkerheden fra den første tid af coronakrisen, og 2021 endte med at blive et rekordår, målt på transaktionsvolumen på ejendomsmarkedet.

Udlejningsmarkedet er bl.a. trukket op af stigende priser på ejerlejligheder under pandemien. Denne tendens har været så stærk, at den har overdøvet den negative effekt af "Blackstone-indgrebet" fra 2020, som ellers alt andet lige betød en lavere værdiansættelse af ældre ejendomme.

Dansk økonomi er lige nu stærk som sjældent før. Ejerboligmarkedet er dog ved at falde til ro, så det næppe vil give meget mere medvind til boligudlejningsejendommen. Udbredt mangel på arbejdskraft kan også være en indikator for, at dansk økonomi er på vej mod decideret overophedning, og en stigning i inflationen, som måske – men også kun måske – er midlertidig, kan resultere i rentestigninger, som vil få investorerne til at hæve afkastkrav på ejendomme.

3. Vurderingstema og vurderingsprincip

Vurderingen er udfærdiget i henhold til lov om Andelsboligforeninger § 5 stk. 2, litra b – jævnfør bestemmelserne i Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Ejendommen værdiansættes efter princippet om de tilbagediskonterede fremtidige pengestrømme, også kendt som DCF-modellen.

Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en diskonteringsrente på 5,45%, 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 "gennemgribende 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 de tilsvarende bestemmelser i lejelovene. 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 forurenset eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlig registrering.

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.

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

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.

at ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.

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

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

4.2 Særlige forudsætninger

Følgende særlige forudsætninger gør sig gældende i nærværende vurdering jævnfør bekendtgørelsens §5 stk. 4, pkt. 1-4;

at ejendommen vurderes med udgangspunkt i, at ejendommen overdrages fra andelsboligforeningen til investor, ved et eventuelt salg, og ikke med status som en almindelige boligudlejningsejendom.

at alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår.

at ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor.

at investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen, eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, hvis forbedringen efter sin art er lejeværende iht. Lejelovgivningen.

at investor ikke kan opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejeværende iht. Lejelovgivningen.

Vurderingen skal fastsætte ejendommens skønnede markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje skal derfor iagttages – og vi har i den forbindelse forsøgt at konstruere den omkostningsbestemte leje, ud fra det driftsbudget der skønnes at være gældende, såfremt ejendommen i dag havde status som udlejningsejendom. Dette er videst muligt gjort med udgangspunkt i de tilgængelige oplysninger, selvom det kan indeholde elementer af skøn.

I den forbindelse har vi lagt ejendommens driftsudgifter, forbedringer, den 15. almindelige vurdering pr. 01.04.1973, samt eventuelle korrektioner til normtal, til grund for driftsbudgettet, efter retningslinjerne i DE's vejledning, pr. 10.07.2020.

Vurderingens lejeniveauer – der ikke baserer sig på den omkostningsbestemte leje – fastsættes efter de respektive regler i lejelovgivningen, og med de dertilhørende tilgængelige referencer i markedet, nævnspraksis mv.

Det skal bemærkes at lejen for gennemgribende moderniserede lejemål kan fastsættes efter bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5 stk. 2, og for nyetablerede lejligheder kan lejens størrelse fastsættes som markedsleje.

Hvis den vurderede ejendom indeholder erhvervslejemål, optages værdien af arealerne til markedspris i henhold til bestemmelserne i erhvervslejeloven.

4.3 Økonomiske forudsætninger

Ejendommen forudsættes, efter lovbestemmelsen i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 stk. 2. litra b, solgt på kontantbasis.

Det forudsættes, at depositum og indestående på vedligeholdelseskonti medtages over refusionsopgørelsen i forbindelse med et salg af ejendommen som fuldt udlejet boligudlejningsejendom.

4.4 Handelsreferencer

I medfør af Dansk Ejendomsmæglerforenings retningslinjer for udarbejdelse af valuarvurderinger, er der indhentet handelsreferencer for lignende ejendomme omkring vurderingstidspunktet.

Følgende sammenlignelige handlede ejendomme kan nævnes:

- 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%
- Ørnevej 73, 2400 København NV, 950 kvm.
Kontantpris 22.500.000 kr. i september 2020, til 23.684 kr. pr. kvm.
Estimeret afkast 3,43%
- Gammel Køge Landevej 247, 1.066 kvm.
Kontantpris 27.000.000 kr. i januar 2021, til 26.042 kr. pr. kvm.
Estimeret afkast 3,85%

4.4.1 Overvejelser om forrentningskravet

Den konkrete bydel omkring den vurderede ejendom er omgivet af trafik og forekommer "isoleret" fra den omgivende by. Men den har en nærhed til centrum, som bør indgå i prissætningen. Det nærliggende Valby, som ligger ca. på højde med bydelen ift. centrum, på den anden side af jernbanen og Ellebjergvej, har efter en relativt markant offentlig og privat udvikling af bydelen det seneste årti oplevet meget høje prissætninger på lejen, som for få år siden ellers kun sås i de centrale brokvarterer, Frederiksberg og indefter mod centrum.

Valby har ikke kun ud fra navnet p.t. mere karakter af bycenter, d.v.s. "by i byen" end Sydhavn/Mozartspads, men den kommende Metro – 4 stationer i Sydhavn - må forventes for både Mozartspads og resten af postnummeret at kunne udløse en udvikling lig den i Valby, som for så vidt angår offentlig transport "kun" er bundet op på S-togs nettet.

Volumen af handler har de senere år været meget højt, ikke kun p.gr.a. corona, men sidstnævnte medførte umiddelbart et yderligere nøk opad på aktiviteten ligesom et nøk nedad på investorernes afkastkrav, da restriktioner resulterede i et placeringsbehov, som ofte blev ejendomme til del. På trods af rentestigninger vurderes bl.a. dette placeringsbehov stadig at være medvirkende til et afkastniveau, der ikke skønnes steget. Der er meget få offentliggjorte handler p.gr.a. en vedvarende tendens til selskabshandler, men dels kan der med den positive og i en god periode entydige markedsudvikling in mente med god nytte ekstrapoleres på tidligere handler til et estimeret afkast, ligesom evt. aktuelle handelsniveauer kan understøtte dette.

Afkastet på rene boligudlejningsejendomme på de centrale brokvarterer, ligger erfaringsmæssigt i spændet omkring 3,50 – 3,75%, men det er skønnet at have bevæget sig endda væsentligt p.gr.a. ovenfor omtalte efterspørgselsforhold relateret til placeringsbehov, på de bedste beliggenheder.

Ejendommen på Vigerslevvej er lidt større end den vurderede, men mindre centralt beliggende, med væsentlig ringere adgang til offentlig transport. Afkastet bør ligge noget under dette.

Ørnevej ligger ligesom den vurderede ejendom godt i.f.t. offentlig transport, lidt mere befærdet, men tæt på Nørrebro Station og alle indkøbs- og bylivsmulighederne der. Efter en samlet vurdering bør afkastet ligge i nogenlunde samme niveau.

Gammel Køge Landevej ejendommen ligger ikke så langt væk, men klart mindre godt beliggende, noget længere fra centrum, udsat for støj beliggende lige ud til trafikken og for nyligt renoveret (bl.a. med altan), hvilket forklarer den forholdsvis høje kvadratmeterpris, men koster på potentialet (og afkastet). Afkastet bør følgelig ligge noget under.

Ejendommen hører ikke til blandt de allermest attraktive, men skønnes at ligge tættere på den attraktive ende af det eksisterende spænd end omvendt, bl.a. henset til ejendommens størrelse, udviklingspotentialet også områdemæssigt og placeringen tæt på centrum kombineret med Metroens snarlige komme. Ejendommen ligger ganske vist ikke i "de centrale brokvarterer og Frederiksberg", men Metroen rykker lidt ved attraktiviteten, hvis den måles på en cirkels afstand til centrum, og dette vurderes bestemt også at gælde for det gamle Sydhavn i dette tilfælde, som

kommer til på flere plan at gro sammen med nybygger-områderne ved det gamle industri område Sluseholmen.

På denne baggrund estimeres 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.

- 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 2021 blev der truffet afgørelse om lejeprisen på en 54 kvm. lejlighed på Valby Langgade, 2500 Valby, der var \$5.2-renoveret. Den godkendte leje blev 1.924 kr. pr. kvm. Istandsæt 2019. Gældende pr. 1. juni 2020.
- I 2020 blev der truffet afgørelse om lejeprisen på en 54 kvm. lejlighed på Gammel Jernbanevej, 2500 Valby, der var \$5.2-renoveret. Den godkendte leje blev 1.500 kr. pr. kvm. Istandsæt 2007.
- I 2021 blev der truffet afgørelse om lejeprisen på en 51 kvm. lejlighed på Amagerbrogade, 2200 København N, der var \$5.2-renoveret. Den godkendte leje blev 1.600 kr. pr. kvm. Istandsæt 2016. Gældende pr. 1. juni 2020.
- I 2020 blev der truffet afgørelse om lejeprisen på en 94 kvm. lejlighed på Nørrebrogade, 2200 København N, der var \$5.2-renoveret. Den godkendte leje blev 1.599 kr. pr. kvm. Istandsæt 2017. Gældende pr. 1. januar 2020.

4.5.1 Overvejelser om lejeniveauet

Der findes ingen lejenævnskendelser fra København SV, men kendelser fra lignende bydele eller bydele som vurderes hhv. lidt mere eller mindre attraktive, kan benyttes til lejefastsættelsen.

For et lidt mindre lejemål end gennemsnittet i den vurderede ejendom (ca. 63 kvm.) er der for nyligt afsagt kendelse på 1.865 kr. pr. kvm. Vestervang er en sidevej til den mere rolige ende af Valby Langgade, nær Damhussøen, i en ejendom og kvarter med et udtryk meget lig den vurderede ejendom. Lejen vurderes dog som værende noget højere end det forventede niveau af en forventet gennemgribende renovering, hvilket kan skyldes kvalitet og omfang af udstyr samt eksempelvis rumændringer. Under alle omstændigheder viser lejen et potentiale. Den samme konklusion gør sig gældende for lejemålet på Valby Langgade.

Lejemålet på Gammel Jernbanevej ligger lidt centralt i Valby men mindre efterspurgt end den travle del af Valby Langgade og sidegader. Med henblik på istandsættelsens alder bør lejen for det vurderede lejemål ligge noget over.

Lejemål beliggende på Nørrebro og Amager har ofte karakteristika fælles med hinanden, og på de mindre centrale beliggenheder også med Sydhavnen/Mozarts Plads kvarteret. Begge lejemål ligger et pænt stykke væk fra centrum og brokvartererne, hhv. på den anden side af Englandsvej-Øresundsvej og noget på den anden side af Nørrebros Runddel. Lejen bør efter en samlet vurdering ikke ligge under den for Amagerbrogade, både henset til istandsættelsens alder og bl.a. da adgangen til offentlig transport er noget ringere så langt ude. Nørrebrogade vurderes at have en lidt bedre adgang til offentlig transport grundet nærheden til S-togs nettet, men lejen gælder et væsentligt større lejemål, hvilket med den konkrete beliggenhed erfaringsmæssigt kan udløse en "rabat" pr. kvm.

Samlet vurderes lejen for det gennemgribende renoverede lejemål at skulle ligge i niveauet 1.600 kr.

Den ligger på niveau med ovenstående referencer, og det vurderes derfor for realistisk, at fremtidige nyistandsatte lejligheder kan udlejes til denne pris, bl.a. henset til inflation og det generelle lejeniveau på markedet.

5. Beliggenhed

5.1 Matr. nr.

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 2021:

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 67 beboelsesenheder, alle andelsboliger, og 3 erhvervslejere.

Andelsboligforeningen blev stiftet i 1964.

7.2 Ejendommens udnyttelsesmuligheder og ekstraordinære forhold

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

8. Arealforhold

Grundareal i alt	3.297 kvm. ifølge ejendomsskat 2022
heraf vej	0 kvm.
Bebygget areal	1.167 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 07.06.2022
Kælder	1.167 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 07.06.2022
Udnyttet tagetage	676 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 07.06.2022
Samlet erhvervsareal	95 kvm. ifølge regnskab 2020-2021
Samlet boligareal	4.233 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 07.06.2022
Andet areal	0 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 07.06.2022

8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold

Ingen kendte.

9. Generel beskrivelse

9.1 Opførelsesår

1935, ifølge BBR-meddelelse af 07.06.2022.

9.2 Generel beskrivelse

Ejendommens vinduer er udskiftet ca. i år 1997. Ejendommens tagværk er renoveret ca. i år 2000. Ejendommens kloak mod gård er udskiftet ca. i år 2006. Ejendommens varmecentral er renoveret i år 2005 og ca. i år 2010. Ejendommens karnapper er renoveret ca. i år 2015. Ejendommens facader og vinduer er istandsat i år 2018 ifm. byfornyelsesprojekt.

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.

Ejendommens vinduer er ifølge vedligeholdelsesplanen fra 2019 udskiftet sidst i 90'erne og renoveret sammen med facaderne i 2018 som led i byfornyelse.

Taget er ifølge samme renoveret i år 2000 og karnapperne i år 2015.

Kælderen virkede under besigtigelsen generelt tør. Her er der opbevaringsrum, tørrerum, fællesvaskeri, fællesrum og varmecentral. Ifølge vedligeholdelsesplan 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.

Ejendommen har dørtelefon lige såvel som termoruder og fjernvarme.

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

På besigtigelsesdagen (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 08.06.2022 ikke er noteret igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

10.3 Offentlige planer

Ejendommen er omfattet 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 bebyggelsesprocent på 110.

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 08.06.2022 på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside for Fredede og Bevaringsværdige Bygninger har bygningen Straussvej nr. 3 (BBR-nr. 101-539989-1) bevaringsværdien 3.

11. Markedsforhold

11.1 Dansk økonomi og det københavnske boligmarked

Økonomien er i bedring, og der er udsigt til, at forbruget kommer til at trække en stor del af væksten de kommende måneder ovenpå en historisk høj dansk opsparingskvote. Visse sektorer mangler arbejdskraft, og langt hovedparten af de tabte jobs fra begyndelsen af krisen er blevet genskabt. Dansk økonomi har lidt meget mindre end forventet, ovenpå coronakrisen. Den har været godt positioneret med en sund offentlig balance, og omstillingsparat til hjemmearbejde i langt højere skala end andre lande.

Ejendomsmarkedet i København buldrer igen derudad. Mens prisen på ejerlejligheder har slået alle rekorder – dels på grund af et meget lille udbud – er investeringsmarkedet kommet stærkt igen i Q1-Q2 i 2021, efter nogen afmatning i hovedparten af 2020. Byggeaktiviteten er stadig meget høj og pågår over hele landet. Boligudlejningsejendomme i den ældre boligmasse handles igen i et større omfang, efter minimal aktivitet som følge af Blackstone-loven i sommeren 2020.

11.2 Hovedtrækkene i dansk økonomi

Dansk økonomi kom svagt i gang i 2021, da Danmark gik ind i det nye år på ryggen af en række omfattende coronarestriktioner, implementeret op til julen 2020. Restriktioner der gradvist blev lettet henover foråret, men som delvist stadig består. Den store coronakatastrofe ramte aldrig Danmark rent sundhedsmæssigt. Sundhedsvæsenet kunne følge med indlæggelserne, og siden antallet af registrerede coronatilfælde toppede i løbet af december måned, er smittetilfældene overordnet set gået tilbage.

Med omfattende hjælpepakker, udskydelse af skat og moms, og fuld løn til hele den offentlige sektor var der lagt op til, at der i 2020 blev slået et gigantisk hul i statskassen. Hullet bliver dog en del mindre end først estimeret. Dette skyldes bl.a. udviklingen på kapitalmarkederne, der gav en betydelig pensionsafkastskat, skatteindtægter af de frigivne feriepenge og en mere positiv udvikling på arbejdsmarkedet end først estimeret.

I de kaotiske uger omkring nedlukningen i marts 2020 kollapsede arbejdsmarkedet. 70.000 danskere mistede jobbet, og tallene havde været langt større uden statslige lønkompressionspakker. Ledighedstallene blev dog bedre, og endte omkring årsskiftet på godt 20.000 flere end året før. Siden da har der været en betydelig efterspørgsel på arbejdskraft, og flere brancher mangler akut medarbejdere inden sommeren 2021 rigtig går i gang. Især hotel- og restaurationsbranchen søger medarbejdere, og de har indtil videre haft svært ved at tiltrække arbejdskraft hurtig nok. Det sidste års nedlukninger og den manglende turisme har været historisk hård ved branchen, der som helhed har måttet afskedige et stort antal medarbejdere. Mange af disse arbejdspladser er på vej til at blive genskabt nu, men der er pres på fra flere sider. Bl.a. har det for mange unge i storbyerne været mere attraktivt at arbejde på de store testklinikker, der har haft favorable ansættelsesvilkår.

Med økonomien på vej til normale tilstande er der brug for arbejdskraften. Ikke nok med at normaliseringen kommer til at øge aktiviteten i flere sektorer, så er opsparingskvoten også historisk høj. Forbruget har allerede nu vist sig stærk, og det forventes at være ved over sommeren, da flere sektorer som hoteller, transport mv. endnu ligger langt under niveau.

Økonomiske nøgletal for Danmark og Eurozonen:

		2016	2017	2018	2019	2020*	2021*	2022*
BNP-vækst	Danmark	2,0%	2,3%	1,5%	2,8%	-2,7%	3,0%	3,4%
	EU	1,9%	2,7%	2,1%	1,3%	-6,1%	4,2%	4,4%
Ledighed	Danmark	4,2%	4,2%	3,9%	3,7%	4,6%	4,6%	4,0%
	EU	8,5%	7,6%	7,3%	7,6%	7,1%	7,6%	7,0%
Inflation	Danmark	0,3%	1,1%	0,8%	0,8%	0,4%	0,9%	1,2%
	EU	0,3%	1,6%	1,8%	1,2%	0,7%	1,9%	1,5%
Privatforbrug	Danmark	2,1%	1,5%	2,2%	1,4%	-2,0%	2,5%	4,0%
	Eurozonen	2,0%	1,6%	1,6%	1,3%	-7,4%	2,8%	5,9%

Kilde: Danske Bank, Eurostat og Danmarks Statistik.

Der er stadig et stærkt nedadgående monetært pres på kreditmarkederne, hvor de vestlige centralbanker holder renten lav med massive opkøb. Renterne er dog steget en smule, efter de ultralave niveauer i 2020. Her var et 0,5% 30 årigt realkreditlån en kort overgang ganske tæt på kurs 100, i modsætning til det nuværende 1,5% lån. Pengepolitiske analytikere forventer at den amerikanske centralbank kommer med renteforhøjelser i slutningen af 2023, og at normaliseringen af kreditmarkederne kommer til at gå meget langsomt. Der udvises i øjeblikket stor disciplin fra centralbankerne i forhold til ikke at påvirke markedet negativt med kontraktive udmeldinger, for at hjælpe økonomierne og investorerne så skånsomt i gang som muligt post-pandemien.

Vismændenes rentestimer:

	2021*	2022*	2025*
Den Europæiske Central Bank	-0,5%	-0,5%	0,0%
Dansk statsobligation	0,0%	0,2%	0,6%
Tysk statsobligation	-0,2%	0,0%	0,5%
Dansk realkreditobligation	1,3%	1,6%	2,4%

Kilde: Danske Markets, statistikbanken (30-årige realkreditobligationer, 10-årige statsobligationer).

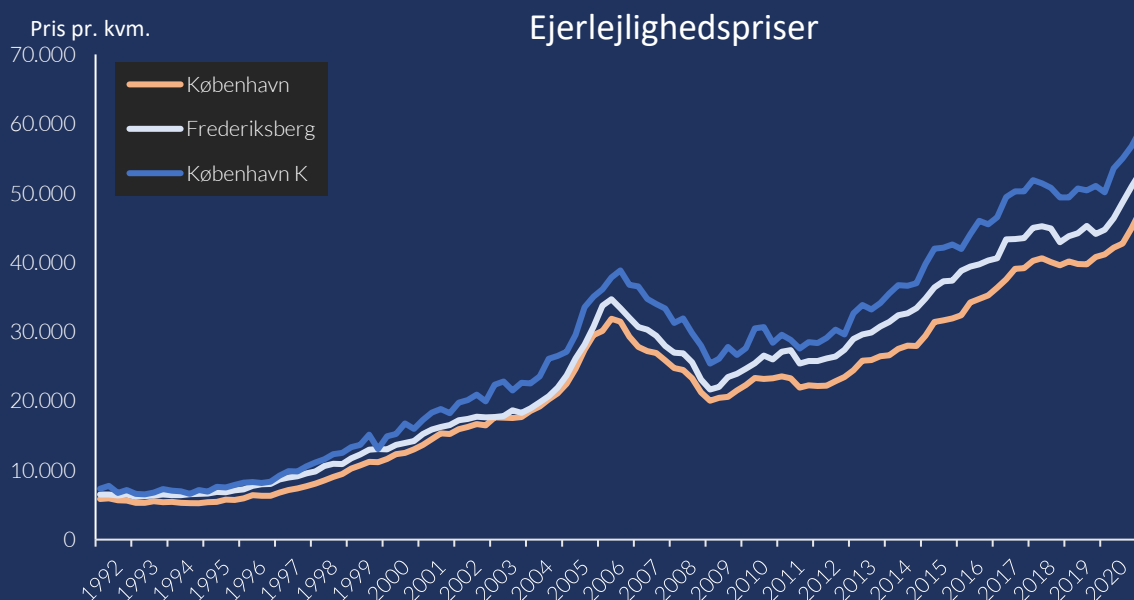
11.3 Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme.

11.3.1 Lejlighedsmarkedet

Efter den indledende coronafrygt drev over, har priserne på ejerboligmarkedet været i vild vækst siden forsommeren 2020. Parcelhuse, ejerlejligheder og sommerhuse har oplevet betydelige værdistigninger over det meste af landet, men især i storbyerne. Ophavet til prisstigningernes skal findes forskellige steder. Sommerhusmarkedet har især været drevet af manglende mulighed for at holde ferie udenfor Danmark. Boligmarkedet har dels været drevet af, at folk har været mere hjemme og efterspurgt mere plads, og så et meget lavt udbud der ikke har tilsvaret efterspørgslen.

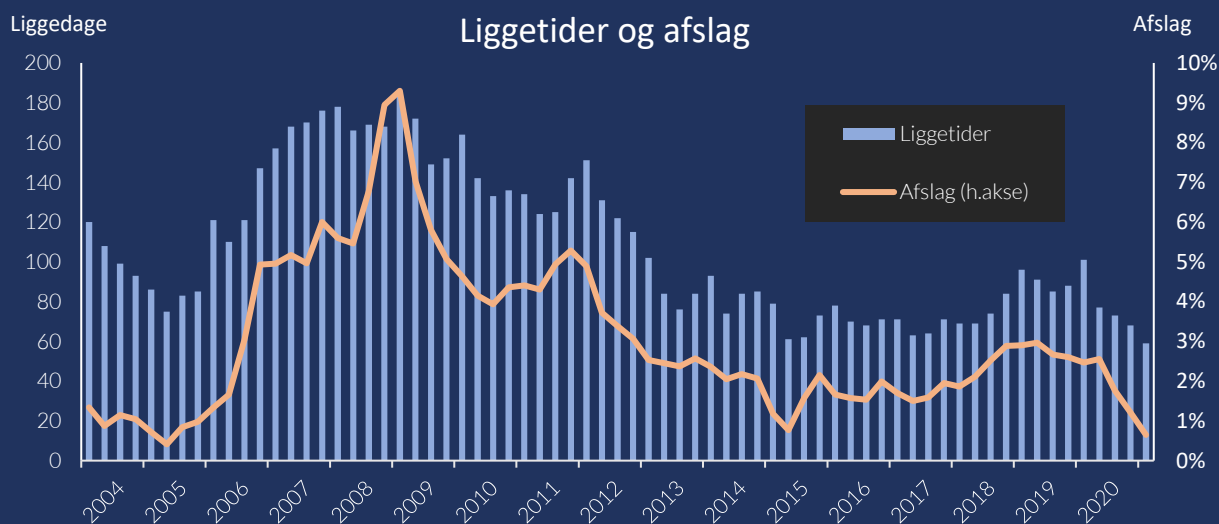
Afslag og liggetider fungerer som vigtige indikatorer på temperaturen på ejendomsmarkedet. De følger fluktuationerne i forhold til selve prisudviklingen, så der i opadgående trends er korte liggetider og små afslag, og vice versa. De to indikatorer har begge været faldende igennem det seneste år, hvor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

Udvalgte priser for ejerlejligheder:



Kilde: Finans Danmark.

Salgstider og afslag på salg af ejerlejligheder i København:



Kilde: Finans Danmark.

11.3.2 Investeringsmarkedet

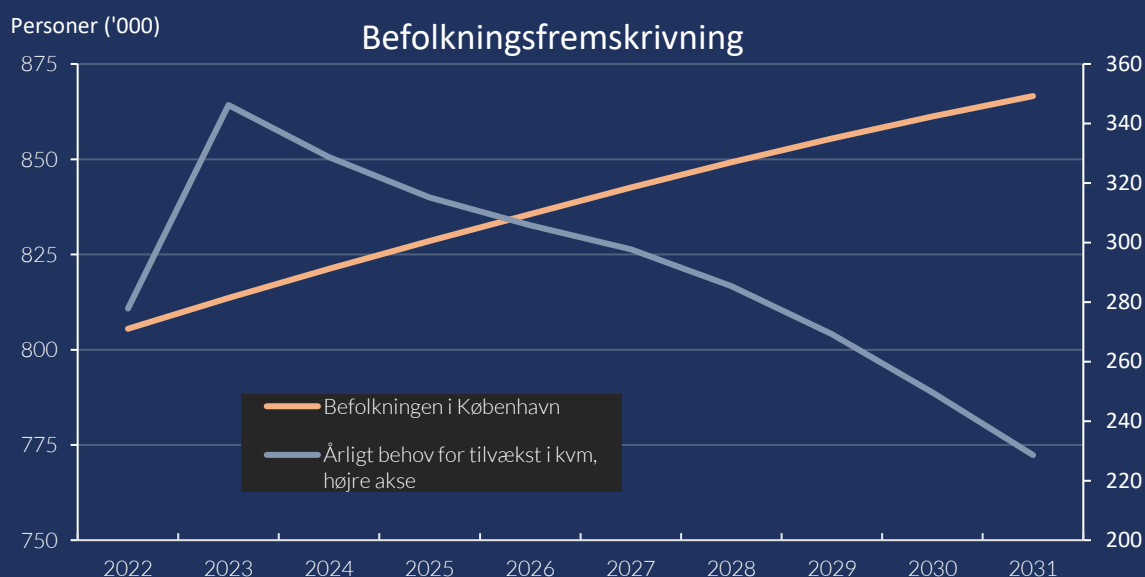
Udviklingen på ejerlejlighedsmarkedet og boligudlejningsmarkedet hænger sammen. Begge dele opfylder et boligbehov, på henholdsvis ejer- og lejerniveau. Disse to markeder bevæger sig ens på lang sigt, men ikke nødvendigvis på kort sigt. Derfor er det essentielt at beskrive begge markeder i en analyse af boligforholdene i København. Investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme har ligesom ejerlejlighedsmarkedet været i vækst de seneste år, både i forhold til byggeriet af boliger, såvel som prisudviklingen. De fundamentale økonomiske forudsætninger for dette har været gode, som dette afsnit vil gå i dybden med.

Da coronavirussen ramte Danmark i foråret, skabte det støj på alle markeder for finansielle aktivklasser, ligeledes ejendomsmarkedet og herunder investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme. Markedet for boligudlejningsejendomme er dog kommet stærkt igen, med høj transaktionsvolumen i 2021, og ejendommene handles til lavere afkast end før coronakrisen.

11.3.3 Urbaniseringen og byggeaktivitet

Hovedstadsområdet har været i en rivende udvikling de seneste årtier. Der har været en befolkningstilvækst i København på omkring 1000 personer om måneden i det sidste årti. Befolkningstilvæksten vil være ved, men kommer ifølge fremskrivningerne til at falde over den næste tiårige periode, så der i 2030 vil være en tilvækst på 500 personer om måneden, og derfor fortsat et øget boligbehov i København de kommende år. Knækket på kurven skyldes, at tilvæksten midlertidigt sagtnede af som følge af coronaepidemien. Det forventes dog, at denne kommer tilbage på den tidligere kurve i 2022.

Befolkningsfremskrivning og boligbehov til 2030:



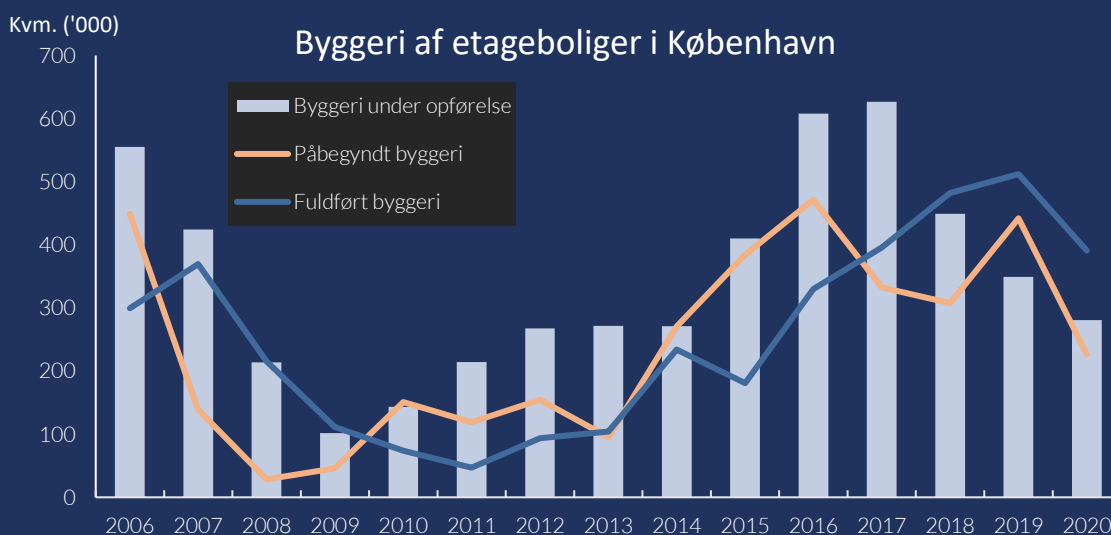
Kilde: Danmarks Statistik, Dansk Byggeri og Scheel & Co.

Byggeriet i hovedstadsområdet har i en årrække været præget af høj aktivitet. I årene efter finanskrisen var der massiv undersupply, hvor udbuddet af boliger ikke tilsvarede efterspørgslen. Det store boligunderskud, givtige demografiske og økonomiske forudsætninger for København, samt lave renter har været nogle af de faktorer, der har skubbet boligbyggeriet i vejret de senere år. Byggeriet i år 2020 er mindre end figuren viser, da nogle af tallene er foreløbige, og justeres op løbende.

Efterspørgslen efter boliger har været høj i ovenstående periode, mens tomgangen er bølget frem og tilbage, som den naturligt gør, da boligbyggeriet kommer i store etaper, ofte forsinkes og planlægges individuelt af forskellige bygherrer. Der har været nogen grad af misallokering i boligbyggeriet i forhold til størrelsen på lejligheder. I en lang periode er der blevet bygget for mange store boliger, da kommunale særregler har krævet, at en større procentandel af lejligheder i byggeriet skulle være

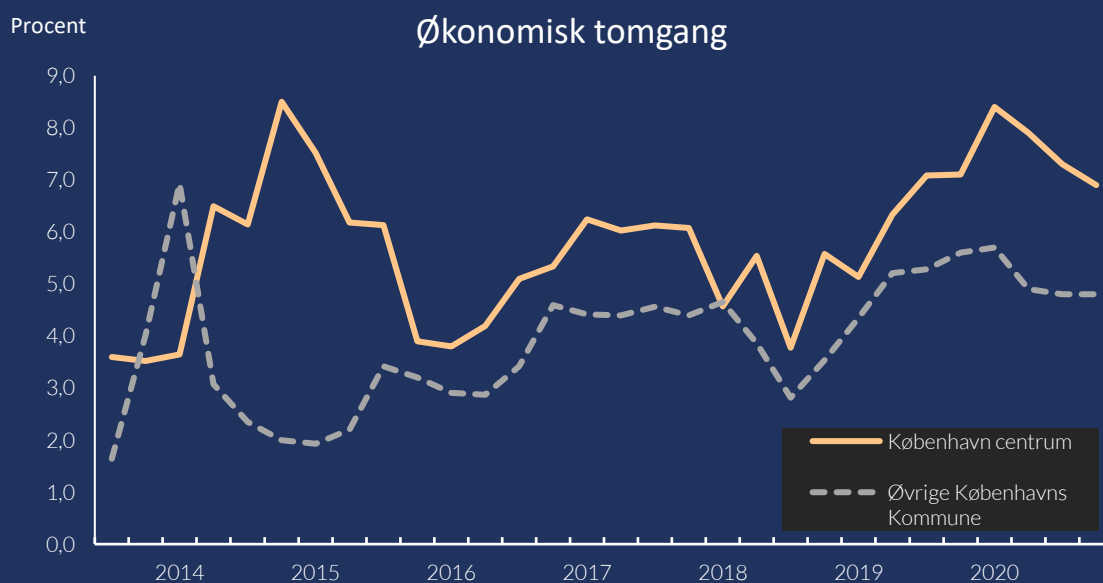
minimum 95 kvm. i gennemsnit. Disse regler er dog blevet lempet flere gange over en årrække, for at møde den reelle efterspørgsel i markedet.

Opførelse af etageboliger i København:



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

Tomgang for boligudlejningsejendomme



Kilde: Ejendom Danmark.

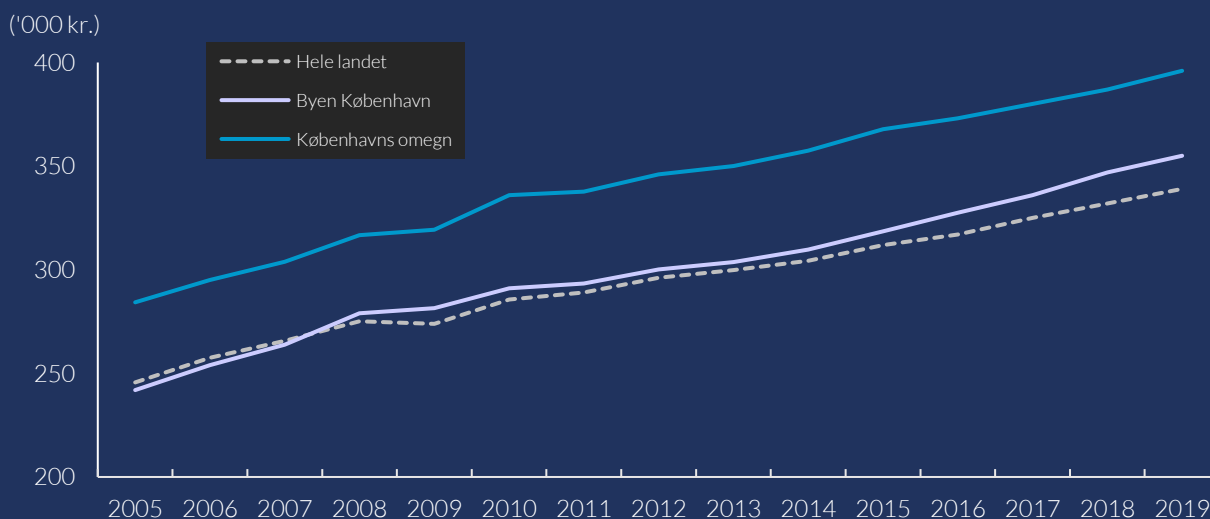
11.3.4 BNP og løn i hovedstadsområdet

Efterspørgslen og dermed prisen på bolig, er på lang sigt drevet af den demografiske udvikling, den økonomiske vækst og den årlige boligomkostning (som for ejerboliger især er påvirket af renten). Da lønninger skal afholde boligomkostningen, er det udviklingen i landets produktion og dermed lønudviklingen, som på lang sigt driver priseniveauet på boliger.

Det er derfor væsentligt at se på den økonomiske aktivitet og indkomsterne i hovedstadsområdet, for om disse understøtter tendenserne på boligmarkedet.

Som nedenstående graf viser, begynder den gennemsnitlige indkomst i København omkring 2015 at stige relativt mere i forhold til landsgennemsnittet, men ligger i hele perioden pænt under indkomsten for omegnskommunerne. Det kan virke kontraintuitivt at indkomsten ikke er højere i hovedstaden, eftersom nogle af de dyreste boligområder i landet netop ligger i København. Men omegnskommunerne er traditionelt kendetegnet ved at huse mange børnefamilier, der trækker indkomsterne op, mens befolknings sammensætningen i København er mere diversificeret. Her er mange studerende, og der er store områder med social boligbyggeri hvor indkomsten er lavere, hvilket trækker indkomsterne ned. Indkomstskellene er større mellem folk i byen, hvor der også er en stor andel, der tjener høje lønninger. København er ligeledes kendetegnet ved, at andelen af indbyggernes omkostninger til bolig er markant højere end i resten af landet.¹

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



Kilde: Danmarks Statistik.

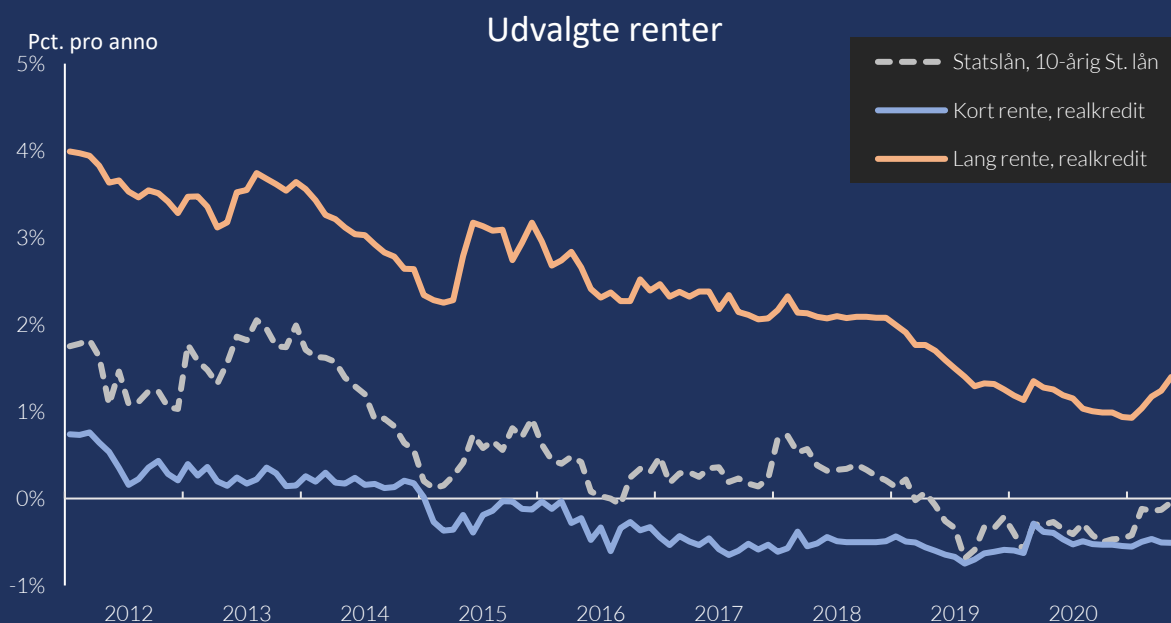
¹ Arbejdernes Landsbank; notat om boligbyrden efter landsdel, og egne udregninger.

11.3.5 Renter og alternativinvesteringer

Siden begyndelsen af firserne har der været en nedadgående trend på rentemarkederne i verden i almindelighed, og i den vestlige verden i særdeleshed. Udviklingen skyldes flere ting, bl.a. en aftagende befolkningsvækst som resulterer i lavere efterspørgsel på penge, højere opsparingsvillighed og større pengeudbud. Ligeledes har centralbankerne fået kontrol over inflationen i samfundet. Denne rentetrend er yderligere blevet styrket af, at centralbankerne i de sidste 20 år har brugt renten mere aggressivt som instrument i krisetider.

Renteudviklingen har ligeledes haft en afsmittende tendens på investeringsmarkederne. Her har lavrenteregimet skabt en forskydning på aktivmarkederne, hvor afkastet på obligationsmarkedet er blevet så lavt (eller negativt), at allokeringer i højere grad skubbes over i aktiemarkedet, ejendomsmarkedet og alternative investeringer. Denne trend har været medvirkende til de stigende priser på ejendomsmarkedet, heriblandt boligsektoren.

Lang og kort realkreditobligationsrente².



Kilde: Finans Danmark.

² Den korte rente er et vægtet gennemsnit af de senest udstedte effektive et og to års realkreditobligationsrenter. Den lange rente er ligeledes en effektiv 30 års realkreditobligationsrente.

11.3.6 Leje og afkast

Med baggrund i investorernes jagt efter afkast, en stærk regional vækst og tiltagende urbanisering, har boligudlejningsmarkedet i hovedstadsområdet været den mest attraktive sektor på ejendomsmarkedet de seneste år. En udvikling der har drevet interessen og priserne op.

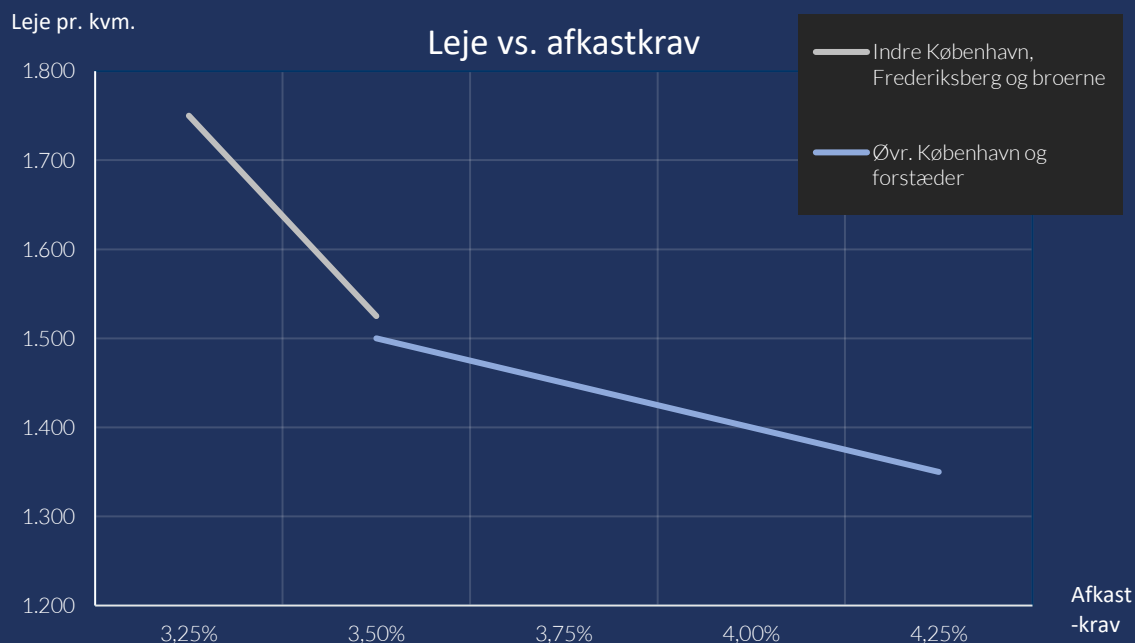
Som investeringsobjekt har boligudlejningsmarkedet i hovedstaden nogle unikke og attraktive karakteristika. Overordnet set er boligudlejningsejendomme i København interessante, fordi der er befolkningstilvækst og så er byen landets ubetingede økonomiske kraftcenter. Næsten alle større virksomheder har hovedkvarter i eller omkring København, og denne status er svær at skubbe i et arealmæssigt lille land som Danmark. Selve investeringsmarkedet i København er kendetegnet ved, at der i den gamle bygningsmasse ofte er et væsentligt renoveringspotentiale og dermed en lejerreserve, som kan hentes ved at istandsætte disse ejendomme.

På det københavnske boligudlejningsmarked skelnes der grundlæggende mellem to ejendomstyper; ejendomme der er taget i brug før 1. januar 1992, og efter. Ejendomme taget i brug før, er en del af den gamle bygningsmasse, og dermed underlagt huslejereglerne om enten omkostningsbestemt husleje, eller det lejedes værdi – forenklet. Den del af bygningsmassen der er underlagt omkostningsbestemt husleje, vil oftest have et betydeligt lejepotentiale. Dette potentiale kan aktiveres ved renovering af disse lejligheder, hvorefter de flyttes over i kategorien ”det lejedes værdi”. Mens den omkostningsbestemte husleje er baseret på nogle faste principper, hvor lejen ikke kan reguleres væsentligt, er der mulighed for at hæve huslejen betragteligt i kategorien ”det lejedes værdi”. Dette er også tilfældet, selvom huslejen i sidste instans er underlagt de lokale huslejenævn eller domstolene.

Afkastkravet for boligudlejningsejendomme i både den gamle og nye boligmasse følger hinanden, men er oftest lavere i den gamle sektor, da denne indeholder flere uudnyttede potentialer. Afkastkravet beregnes med udgangspunkt i en pengestrømsmodel, hvor der indlægges en renoveringsperiode (10-15 år), hvori hver enkel lejlighed fraflyttes, renoveres og herefter genudlejes til en højere leje. Investoren stipulerer på denne måde forventningen til konverteringsperioden, hvormed den enkelte investor kan sandsynliggøre afkastet, som den enkelte ejendom skal forrentes med. Denne praksis har været genstand for intens politisk debat, som resulterede i, at der efter 30. juni 2020, bl.a. blev indført en karenperiode på 5 år, fra erhvervelsen af ældre boligudlejningsejendomme til at man må opkræve det lejedes værdi for renoverede lejligheder.

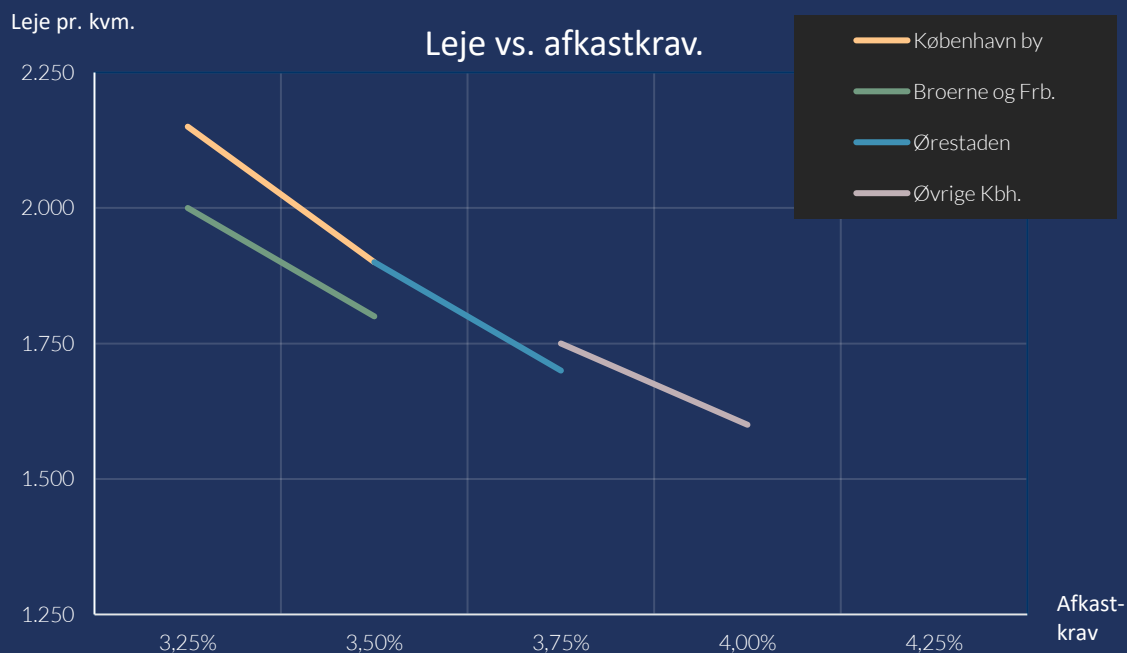
Med hensyn til de ikke alene markedsmæssige vilkår for lejefastsættelsen, og de betydelige lejepotentiale i værdiansættelsesmodellerne, afspejler ovenstående figur vores estimat af prisstrukturen på boligudlejningsmarkedet i den gamle bygningsmasse igennem det seneste års tid. Her for fuldt udviklede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

Leje og afkastkrav for den gamle boligmasse i 2021:



Kilde: Egne beregninger.

Leje og afkastkrav for den nye boligmasse i 2021:



Kilde: Egne beregninger.

Nyere ejendomme der er taget i brug efter 1. januar 1992 reguleres ikke, og her er lejefastsættelsen fri. Den leje der kan opkræves, er derfor den, som boligsøgende i markedet er villige til at betale. Afkastkravene for denne type ejendomme er nemmere at fastsætte, da der ikke skal indregnes renoveringspotentialer- og perioder i pengestrømsmodellen, som for ejendomme i den gamle boligmasse.

Udviklingen i afkastene for primære investeringsejendomme i den nye boligmasse:



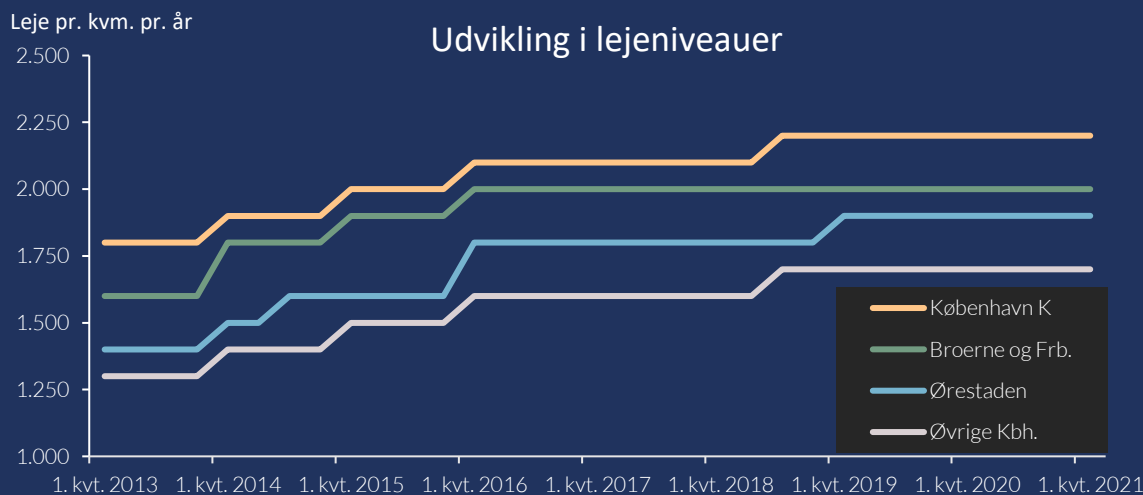
Kilde: Egne beregninger.

Afkastene for disse ejendomme følger de samme dynamikker som i den gamle boligmasse, og derfor udvikler begge markeder sig nogenlunde ens. Dette marked har også været stærkt opadgående de senere år, og de mest attraktive adresser har passeret 2000 kr. pr. kvadratmeter i årlig husleje. Ligeledes har afkastene her også været faldende over de sidste år i alle dele af hovedstaden, og handles historisk lavt til 3,25% på de bedste adresser.

Både udviklingen i afkastkravene og lejepriserne spiller en betydelig rolle i prisfastsættelsen af ejendomme. Lejepriserne er oftest betinget af lokaløkonomiske forhold, samt efterspørgslen og udbuddet af boliger. Afkastet derimod, afhænger i højere grad af den nationale og globale risikopræmie på aktiver, en præmie der følger renten tæt. På dette punkt er markedet blevet hjulpet på vej af de faldende renter, der har drevet afkastene ned.

Sammenfattende handles de københavnske boligudlejningsejendomme aktuelt til historisk høje priser, dette på trods af coronakrisen, og dens indflydelse på den globale og nationale økonomi. Dette skyldes stigende huslejepriser og faldende afkastkrav igennem en årrække, samt forventning om fortsat stigende huslejer.

Udvikling i lejeniveauer for primære investeringsejendomme i den nye boligmasse:



Kilde: Egne beregninger.

Efter stor byggeaktivitet i en årrække, har der været et lettere prispres på de største nybyggede boliger i hovedstadens yderområder. Gennem ændret lokal lovgivning vil de fremtidige byggerier i Københavns Kommune i højere grad tilsvare efterspørgslen på boliger. Det forventes i de kommende år, at huslejepriser stadig vil stige i et afdæmpet tempo, i takt med lønudviklingen. Den globale risikopræmie, og dermed afkastkravet på boligudlejningsejendomme, har været på vej ned siden 2012. Som beskrevet i dette afsnit handles de bedst beliggende ejendomme til meget lave afkast. Det har tidligere været vores forventning, at afkastene skulle stabiliseres, men disse er fortsat ned de sidste år. Meget lave renter, og mulighed for stor gearing medvirker til, at investorerne kan få pæne afkast på den investerede egenkapital. Hvor den nedre grænse for afkastene ligger, er stadig et åbent spørgsmål, så længe afkastet er højere end finansieringsrenten.

Markedet for de ældre boligudlejningsejendomme handles stadig til høje priser, men var i 2020 præget af lavere omsætning. Dette skyldes primært regeringen (og delvist corona), der i sommeren 2020 regulerede markedet for disse ejendomme, som beskrevet tidligere. Der blev indført en karenperiode, et forøget energikrav ved §5.2-regulering samt en lejebremse. Specielt lejebremsens indvirkning på markedet bliver interessant at følge de kommende år. Ingen ved endnu hvordan denne konkret bliver fortolket af domstolene, og det kommer til at have betydning for de fremtidige ejendomspriser, i hvilket omfang lejen på lejligheder i ældre boligudlejningsejendomme kan komme til at stige på lang sigt. Q1-Q2 i 2021 har været kendetegnet med en tilbagevendende aktivitet på markedet, med en række solgte ejendomme.

Denne økonomiske gennemgang er lavet på baggrund af de seneste rapporter, analyser og statistikker af: Danske Bank, Danmarks Statistik, DØR, Finansministeriet, Finans Danmark, Eurostat og generelle markedsinformationer. Det være sig inspiration i selve teksten, graferne og forecasttallene. Information der behøver videre beskrivelse, er at finde i de dertilhørende fodnoter. For opklarende spørgsmål eller lignende, kontakt Scheel & Co.

12. Servitutter/Deklarationer

Det vurderes efter søgning på Tingbogen 08.06.2022 ikke, at der er tinglyst byrder, der skønnes at have væsentlig negativ indflydelse på ejendommens værdi.

Ifølge dokument 29.05.2019-1010790352 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 som andelsboligforening) inden for 20 år fra arbejdernes afslutning, 31. december 2018, og salgsprisen overskrider 51.540.012 tilskrevet prisudviklingen. DeklARATIONEN påhviler "den, der er ejer af ejendommen" ved afhændelse, altså foreningen, hvilket ikke har virkning på 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 162 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 boliglejemaalene jf. Lejelovens § 22 skal der afsættes kr. 46,00 pr. etage m², hvilket der dog bortses fra i beregningerne, idet ikke er medregnet i legeberegningen, alt i øvrigt jf. gældende vejledning fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

14. Kontantvurdering

Kontantpris: kr. 103.000.000

Skriver ethundredeogtremillioner

15. Dokumentation

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

BBR-meddelelse af 07.06.2022.
Regnskab 2020-21.
Budget 2021 og 2022.
Ejendomsskattebillet 2022.
Forsikring – betalingsoplysninger, Købstædernes, pr. 10. september 2021.
Forsikringspolice, ejendomsforsikring, Købstædernes, gældende pr. 01. oktober 2020.
Driftsregnskab pr. 18.05.2022, for perioden 08.21 - 07.22.
Tingbogsattest, pr. 08.06.2022.
Påkendte lejemålsreferencer, huslejenævn.
Oplysninger fra Miljøportalen, jordforureningsattest pr. 08.06.2022.
Oplysninger om fredning og bevaringsværdier (FBB), pr. 08.06.2022.
Kommuneplan København 2019, planramme navn og -nr. R19.B.4.22.
Tinglyst deklaration om tilbagebetalingskrav, dokument 29.05.2019-1010790352.
Energimærke C, af 15.04.2013.
Vedligeholdelsesplan af marts 2019, Topdahl.
Referater af ordinære generalforsamlinger, 2020 og 2021.
Referat af ekstraordinær generalforsamling, 2021.
Erhvervslejekontrakter – 3 stk.
Beboer- og lejerfortegnelse, pr. 18.05.2022.
Vedtægter, senest revideret 2. december 2021.

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. 10. juni 2022

Med venlig hilsen
Scheel & Co. ApS



Mikkel Scheel
Civiløkonom, HD
Ejendomsmægler & Diplomvaluar



Henrik Larsen
Cand.merc.jur.

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

17. Beregninger

Anslået budget						
Sagsnr :	10244					
Adresse :	Straussvej 3-15 og Mozartsvej 15 2450 København SV					
Offentlig ejendomsværdi :	67.000.000					
Offentlig grundværdi :	8.910.800					
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021						
Grundareal i alt	3.297 m ²		heraf vej		0 m ²	
Matr. Nr.	283 Kgs. Enghave, København					
Lejeberegning :	m²			kr. /år	m²	Total
Bygningsareal						
Boliglejemål	4.233	x		631,00		= kr. 2.671.023
Erhvervslejemål	95			1.005,00		= kr. 95.475
Kælderleje						= kr. 22.360
Samlet bygningsareal (jf. regnskab)	4.328					
I alt	4.328 m²					kr. 2.788.858
I ALT LEJEINDTÆGT						kr. 2.788.858
DRIFTSUDGIFTER :						
* anslået						
Ejendomsskatter 2022						kr. 302.967
Rottebekæmpelsesgebyr						kr. 1.501
Affaldsgebyr						kr. 160.675
Vand, el og gas				*		kr. 170.000
Forsikring				*		kr. 60.000
Abonnementer, anslået				*		kr. 5.000
Varmeregnskab, anslået				*		kr. 30.000
Gårdlauget "Musikgården"						kr. 135.000
Vicevært/renholdelse - Bolig	67	x		3150		kr. 211.050
Administration/Revision - Bolig	67	x		3906,25		kr. 261.719
Løbende udvendig vedligeholdelse	162	x		4233	m ²	kr. 685.746
I ALT DRIFTSUDGIFTER						kr. 2.023.658
Overskud ejendom						kr. 765.200
Kapitalafkast						
15. alm. Vurdering (skøn)	1000	x		4.233 m ²		
7% heraf						kr. 296.310
Forbedringstillæg	År	Anskaffelsessum	Forbedringsandel	Ydelsesprocent		
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
udgifter i alt						I alt kr. 2.672.511
udgift pr m2						631

Følsomhedsanalyse					
Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	91.247.741	114.658.554	141.207.694	171.292.024	205.354.717
-0,50%	81.372.482	102.360.019	126.145.484	153.081.670	183.562.463
-0,25%	73.101.049	92.055.049	113.521.850	137.817.371	165.294.263
0,00%	66.082.765	83.307.912	102.803.923	124.855.464	149.780.243
0,25%	60.061.807	75.800.725	93.602.949	113.726.364	136.458.738
0,50%	54.847.180	69.296.160	85.628.684	104.079.472	124.910.395
0,75%	50.293.426	63.613.464	78.660.067	95.647.755	114.815.817

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	-11%	12%	37%	67%	100%
-0,50%	-21%	0%	23%	49%	79%
-0,25%	-29%	-10%	10%	34%	61%
0,00%	-36%	-19%	0%	21%	46%
0,25%	-42%	-26%	-9%	11%	33%
0,50%	-47%	-33%	-17%	1%	22%
0,75%	-51%	-38%	-23%	-7%	12%

17.1 Væsentlige overvejelser og afvigelser i beregningerne

17.1.1 Ejendommen

Ejendommen er ikke bindingspligtig til GI, hvilket den dog vil blive ved overdragelse til en investor. Derfor afsættes der 162 kr. pr. kvm. til udvendigt vedligehold, da dette vurderes at være det beløb en investor vil skulle hensætte.

Der afsættes to gange minimumsbeløbet til en gennemgribende renovering på i alt – 4.618 kr. pr. kvm.

Moderniseringsperiodens længde er 15 år, hvilket giver en estimeret fraflytningsfrekvens på 6,67% pr. år. Denne fraflytningsfrekvens finder støtte i en undersøgelse udarbejdet af Velfærdsministeriet og Københavns Kommune i 2009.

Der er tale om et skøn, da fraflytningsraten kan variere væsentligt i forhold til konjunkturer og de enkelte ejendomme.

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

17.1.2 Lejen

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

Kapitalafkastet fordeles efter boligprocenten, mens forbedringerne alene relaterer sig til boligerne.

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%

17.1.3 Erhvervsleje

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 94.485 for erhvervslejens 95 kvm. (ifølge regnskab) i alt 1005 kr. pr. kvm. , hvilket indregnes i vurderingen.

18. Billeder





