

Dato: 25-07-2024

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 3-17 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	29
13. Øvrige oplysninger.....	29
13.1 Momsreguleringsforpligtelse	29
13.2 Grundejernes Investeringsfond	29
14. Kontantvurdering.....	29
15. Dokumentation.....	30
16. Ansvarsbegrænsning & Underskrift	31
17. Beregninger	32
17.1 Væsentlige overvejelser og afvigelser i beregningerne	34
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 3-17 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. 30.06.2024.

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 3-17 og Mozartsvej 15
By:	2450, København SV
Matrikelnummer:	283, Kongens Enghave, København
Vurderingsdag:	30.06.2024
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:	93.000.000 kr.
Gennemsnitlig kvadratmeterpris:	21.489 kr.
Stabiliseret afkastprocent:	3,50%
Boliglejniveau OMK:	676 kr. pr. kvm.
Boliglejniveau renoveret:	1.635 kr. pr. kvm.
Samlet erhvervslejniveau:	100.000 kr.
Budgetperiode/moderniseringsfrekvens:	15 år / 6,67%
Moderniseringsomkostninger pr. kvm.:	5.168 kr.
Vedligeholdelsesomkostninger pr. kvm.:	180 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.

Alt i alt er der tale om et attraktivt område få stationer fra Indre By, med et stort potentiale.

Resume: Markedet for boligudlejningsejendomme befinder sig i en bølgedal, hvor det på grund af få transaktioner er svært at konkludere præcist om det præcise prisniveau. Bølgedalen skyldes dog primært, at købere og sælgere er uenige om, hvor meget afkastkravene skal op efter rentestigningerne. Fundamentalt er dansk økonomi stærk. Med Novo Nordisk i spidsen har store virksomheder succes og kan tiltrække arbejdskraft, der både kan betale høje skatter og høje huslejer. Mest nærværende risikofaktor er, at denne strøm af indvandring vender, så vi i stedet har nettoudvandring.

3. Vurderingstema og vurderingsprincip

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

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

Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en diskonteringsrente på 5,50%, hvoraf inflationen udgør 2,00%. Afkastet på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsforholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom som den her omhandlede, og dels på baggrund af renten i samfundet ved langsigtede, alternative investeringer.

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

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

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

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

4. Forudsætninger

4.1 Almindelige forudsætninger

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

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

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.

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

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.

at ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.

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

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

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 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, skal der om muligt indhentes handelsreferencer for lignende ejendomme omkring vurderingstidspunktet.

Da disse p.t. ikke er tilgængelige, også fordi volumen af handler er helt i bund, vil estimatet af forrentningskravet baseres på øvrige markedsbetragtninger.

4.4.1 Overvejelser om forrentningskravet

Afkastspændet fra de sene 10'ere på rene boligudlejningsejendomme på de centrale brokvarterer blev op til sommeren 2022 trykket nedad, både grundet lave renter men ikke mindst grundet boligejendommens relativt større attraktivitet som aktiv under og efter corona.

Siden blev der usikkerhed omkring renter og inflation, som ofte er blevet tilskrevet eftervirkninger af selvsamme corona-periode, senest tilsat en krig i Ukraine, som samlet belastede forsyningskæderne, som følgelig blev udpeget som de skyldige i stigende renter og inflation.

Årsagen i de stigende renter og den tiltagende inflation sås mangesteds derfor som midlertidig, og der var stadig en vis volumen i markedet på investeringsejendomme sidst i 2022 og starten af 2023. Siden er de konkrete tegn på midlertidigheden dog udeblevet, og antallet – og størrelsen af – rentesænkninger fra centralbankerne på ryggen af en noget aftagende stigning i inflationen har ikke været som forventet. Derfor må forhåbninger om renter på niveauet før sommeren 2022 nok lægges til ro, alt andet må kræve fundamentalt ændrede forudsætninger i markedet.

Ejendomme er dog stadig et yderst attraktivt aktiv, men volumen i markedet er nu ganske minimal, og sælger og køber skal først kunne mødes om en pris, for at handlen går i gang igen, og tiden arbejder alt andet lige for køberen.

Bydelen Kongens Enghave blev med indvielse i juni 2024 af Metroens linje 4 mellem Sydhavn og Nordhavn forbundet med hovedstaden og centrum, idet en tur til Hovedbanegården, fra Metro stationen på Mozarts Plads mindre end 750 m fra den vurderede ejendom, kun tager 8 minutter. Boligbyggerierne i det nyere Sydhavn grænsende op til Kongens Enghave, der tidligere rummede erhverv/industri, gør også bydelen "landfast" med Københavns centrum, idet man nu kan gå eller cykle fra Kongens Enghave til centrum, vælge at stå af eller på Metro på f.eks. stationerne Enghave Brygge eller Havneholmens station og nyde stemningen ved vandet i en af de adskillige spisesteder, som allerede er etableret.

Ligeledes er bydelen nu endnu bedre forbundet med det øvrige Metro-net, S-tog og regionaltog via Metro ende- og omstigningsstationen København Syd, som bliver placeret ved den hidtidige S-togs station Ny Ellebjerg, der har forbindelse med den nyere S-togs station Danshøj, hvor der kan omstiges til Valby.

Samlet kan man således postulere, at Sydhavn i mellemtiden – fra en lidt "træt" og "glemt" tilværelse i Sydhavnen – på mange parametre har indhentet eller med beliggenheden ved vandet sågar overhalet Valby, der ligger med ca. samme afstand til centrum, ikke mindst da Valby ikke er blevet del af Metro-nettet.

Volumen af handler er fortsat nær bunden, og der er ikke nogle nyere handler tilgængelige fra området, ej heller handler fra hovedstadsområdet af store ejendomme som den vurderede, men qua ovenstående vurderes det, at handler fra områder som Valby, Vanløse og under omstændigheder sågar Frederiksberg – i fald der havde været nye handler fra disse områder – ville have anvendelighed som analysegrundlag for estimering af afkast for den vurderede ejendom.

Ligeledes er der for den vurderede ejendoms vedkommende tale om en større ejendom, og alt-andet lige skønnes disse også at have en større interesse på tværs af områder, som ikke umiddelbart er sammenlignelige, da ejendommens størrelse i sig selv er en parameter for investor.

Rentestigningerne efter sommeren 2022, som af mange blev anset som midlertidige, kan ikke længere anses som sådan, hvorfor dette element bør afspejles i afkastet.

Til gengæld vurderes området at have et stort potentiale fremover, og som nævnt skal ejendommens størrelse også tages i betragtning.

Samlet vurderes afkastet at skulle justeres minimalt, til 3,50%.

4.5 Lejereferencer

I medfør af Dansk Ejendomsmæglerforenings retningslinjer for udarbejdelse af valuarvurderinger, er der indhentet følgende lejereferencer for lignende lejemål, til beregning af lejepotentialer. De nøjagtige adresser ligger på sagen, helt i overensstemmelse med branchenormen (DE-vejledningen).

- I 2024 blev der truffet afgørelse i ankesagen om lejeprisen på en 123 kvm. lejlighed på Vanløse Alle, 2720 Vanløse, der var §5.2-renoveret. Den godkendte leje blev 1.463 kr. pr. kvm. Istandsæt 2012. Gældende pr. 1. maj 2021.
- I 2022 blev der truffet afgørelse om lejeprisen på en 59 kvm. lejlighed på Dybendalsvej, 2720 Vanløse, der var §5.2-renoveret. Den godkendte leje blev 1.771 kr. pr. kvm. Istandsæt 2019. Gældende pr. 1. januar 2022.
- I 2022 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 1.600 kr. pr. kvm. Istandsæt 2019. Gældende pr. 15. november 2019.

4.5.1 Overvejelser om lejeniveauet

Der haves fortsat ingen lejenævnskendelser fra postnummeret, men afgørelser fra sammenlignelige beliggenheder og/eller bydele bliver inddraget.

Til den ende vil Vanløse og Valby-lejemål blive vurderet som formålstjenelige, Vanløse, fordi bydelen ligesom Kongens Enghave med Metro-forbindelsen bliver hævet op i en helt anderledes, attraktiv klasse, og Valby da denne umiddelbart mere kendte bydel ligger med ca. samme afstand til centrum, lidt tættere endda end Vanløse.

2720 Vanløse har været et relativt aktivt postnummer på huslejenævnsager de senere år, ikke kun p.gr.a. et relativt højt antal lejeboliger, men også fordi bydelens attraktivitet – antaget bredt accepteret – er tiltaget stærkt efter tilkomst af Metro.

Den nyeste afgørelse herfra viser umiddelbart et lavere end forventet niveau af huslejen, hvilket dog også skal ses i lyset af en ældre istandsættelse, og et noget større lejemål. Som en illustration på potentialet for lejefastsættelse i området efter gennemgribende istandsættelse er afgørelsen fra 2022 for Dybendalsvej medtaget.

Lejemålet på Dybendalsvej i Vanløse er en smule mindre end gennemsnittet i den vurderede ejendom (ca. 67 kvm.), mens lejemålet på Gammel Jernbanevej i Valby er endnu mindre. Der er her tale om en nyere istandsættelse, på en central men ikke prangende beliggenhed i Valby, som dog ved tænkt, første istandsættelse i den overdragne, vurderede ejendom allerede vil være små 6 år

gammel.

Forskellen i størrelsen vurderes på beliggenheden – ligesom i området ved den vurderede ejendom - at have nogen betydning til fordel for det større lejemål i form af en rabat på lejen, men effekten vurderes ikke voldsom.

Beliggenheden i Kongens Enghave vurderes nu samlet at være bedre end Valby og ca. lige op med Vanløse. Her vil beliggenheden nær skov og vand trække op, ligesom afstanden reelt og i tid via Metro til centrum, ikke mindst suppleret med naboskabet til det nye Sydhavn bør nævnes, hvilket aktualiserer en sammenligning med Vanløses nabo-beliggenhed til Frederiksberg.

Samlet vurderes lejen for det gennemgribende renoverede lejemål at skulle ligge i niveauet 1.635 kr.

5. Beliggenhed

5.1 Matr. nr.

283, Kgs. Enghave, København

5.2 Ejendomsnr.

6009667i kommune 101 (København)

5.3 Postadresse

Straussvej 3-17, Mozartsvej 15, 2450 København SV

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 63 beboelsesenheder, alle andelsboliger, og 3 erhvervslejere, i kælderen.

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 BBR af 24.07.2024
heraf vej	0 kvm.
Bebygget areal	1.167 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 24.07.2024
Kælder	1.167 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 24.07.2024
Udnyttet tagetage	676 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 24.07.2024
Samlet erhvervsareal	95 kvm. ifølge årsrapport 2022/23
Samlet boligareal	4.227 kvm. ifølge årsrapport 2022/23
Andet areal	0 kvm. ifølge BBR-meddelelse af 24.07.2024

8.1 Arealmæssige afvigelser eller særlige forhold

Der angives i årsrapporten 2022/23 65 boliger i alt i foreningen, mens dette tal ifølge BBR er 63. Der tages udgangspunkt i tallet fra BBR.

9. Generel beskrivelse

9.1 Opførelsesår

1935, ifølge BBR-meddelelse af 24.07.2024.

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 i forvejen fine muligheder for indkøb og byliv, og dette forventes at blive endnu bedre efter indvielsen af Sydhavns Metroen, i dette tilfælde i form af stationen på Mozarts Plads, i juni 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 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.

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

Ejendommens vinduer er ifølge vedligeholdelsesplanen 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.

Senest har foreningen iværksat byggeprojekter udover almindeligt vedligehold, som omfatter renovering af kviste og overfladen på altaner. Herefter er det besluttet snarligt at udskifte vand- og afløbsinstallationer for hele ejendommen.

Ejendommen har dørtелефон 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 24.07.2024 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 D, af 15.08.2023. Da ejendommen således ikke har energimærke C, skal der foretages et fradrag for de såkaldte "rentable besparelsesforslag", som er indeholdt i energimærket, ifølge hvilke ejendommen herefter vil opnå energimærke C.

10.6 Bevaringsværdi

Ifølge søgning 24.07.2024, på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside for Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (FBB), har bygningen Straussvej nr. 3, 2450 København SV (BBR-nr. 101-6009667-1), bevaringsværdien 3.

11. Markedsforhold

11.1 Dansk økonomi og det københavnske boligmarked

Første halvdel af 2024 har budt på den hårdeste tid på ejendomsmarkedet siden den sene fase af finanskrisen. Transaktionsvolumen var usædvanligt lav, hvilket ikke så meget afspejler, at der ikke er interesserede købere, som at nuværende ejere ikke vil sælge til de priser, de bliver tilbudt. Det handler alt sammen om, at det nu er overvejende sandsynligt, at markedsrenterne permanent kommer til at ligge et par procent højere, end de gjorde frem til 2021. Det betyder højere afkastkrav.

Renten kan falde igen, men en negativ erfaring har været, at det i flere store lande har taget længere tid end ventet at få inflationen helt under kontrol. Det betyder konkret, at centralbankerne ikke kan sænke styringsrenterne så hurtigt som ønsket, og f.eks. konsensusforventningen om, hvor mange rentesænkninger der kommer fra ECB i 2024, er faldet fra mindst fem til to-tre.

Resume: Markedet for boligudlejningsejendomme befinder sig i en bølgedal, hvor det på grund af få transaktioner er svært at konkludere præcist om det præcise prisniveau. Bølgedalen skyldes dog primært, at købere og sælgere er uenige om, hvor meget afkastkravene skal op efter rentestigningerne. Fundamentalt er dansk økonomi stærk. Med Novo Nordisk i spidsen har store virksomheder succes og kan tiltrække arbejdskraft, der både kan betale høje skatter og høje huslejer. Mest nærværende risikofaktor er, at denne strøm af indvandring vender, så vi i stedet har nettoudvandring.

11.2 Hovedtrækkene i dansk økonomi

Krigene i Ukraine og Gaza, samt stridigheder mellem Kina og Vesten, har bidraget yderligere til den dystre stemning, som frygten for klimaforandringer i forvejen lagde ned over samfundet. Det er imidlertid vigtigt at gøre sig klart, at sådanne geopolitiske situationer, hvor alvorlige de end er, ikke nødvendigvis gør stor skade på økonomien. For Danmarks vedkommende er tilfældet, at de i økonomisk forstand hektiske år var under pandemien og begyndelsen af krigen i Ukraine. Siden har økonomien været stabil med en overvejende positiv undertone.

Globalt har økonomien, hen over alle ulykker, vist sig overraskende modstandsdygtig. Den måde, inflationen er blevet absorberet på, er blot seneste eksempel. Økonomerne diskuterede sidste år, om de højere centralbankrenter ville føre til en hård eller en blød landing for verdensøkonomien. Nu er diskussionen snarere, om der overhovedet har været nogen landing. At de høje renter ikke har kvalt mere aktivitet medfører, at renterne må forblive høje i længere tid, hvilket isoleret set er negativt for prissætningen af ejendomme. Men en situation med konkurser og stigende arbejdsløshed havde været endnu mere negativ.

For nogle lande, f.eks. Tyskland, må oplevelsen stadig være, at landingen har været i den hårde ende. Andre lande har til gengæld overrasket meget positivt. Til disse lande hører Danmark, og det kan vi særligt takke én virksomhed for: Novo Nordisk. Dens succes giver høj efterspørgsel både arbejdsmarkedet, og dermed også på ejendomsmarkedet.

		2018	2019	2020	2021	2022	2023*	2024*
BNP-vækst	Danmark	1,5%	2,8%	-2,1%	4,9%	2,7%	1,7%	1,2%
	EU	2,1%	1,8%	-5,6%	6,0%	3,4%	0,6%	1,3%
Ledighed	Danmark	3,9%	3,7%	4,7%	3,7%	2,6%	2,9%	3,2%
	EU	7,3%	7,6%	7,1%	7,1%	6,2%	6,0%	6,0%
Inflation	Danmark	0,8%	0,8%	0,4%	1,9%	7,7%	4,0%	3,2%
	EU	1,8%	1,2%	0,7%	2,9%	9,2%	6,5%	3,5%
Privatforbrug	Danmark	2,2%	1,4%	-1,4%	4,3%	4,3%	0,1%	1,6%
	EU	1,9%	1,5%	-7,1%	4,6%	4,2%	0,4%	1,3%

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

Medio 2024 er udsigterne for dansk økonomi ganske lys. Beskæftigelsen bliver ved med at stige, og lønstigninger, der skal kompensere for den herhjemme stort set ophørte inflation, vil betyde stigende reallønninger. Dette vil gavne udlejere af både boliger og erhvervslokaler.

Man skal næppe heller lægge det store i diskussionerne om, at produktivitetsudviklingen er lav, når man fraregner medicinalindustrien. Sådant en betragtning giver ikke rigtigt mening, da medicinalindustriens fremgang forudsætter, at store dele af resten af erhvervslivet bliver følgerhverv med simple ydelser, hvor produktiviteten er, som den er.

Det er dog også i den indenlandske økonomi, man for tiden finder de primære risikofaktorer. Alt i dansk økonomi afhænger af, at der kommer en løbende strøm af arbejdskraft fra andre lande. Uden dette ville det være sværere at holde inflationen under kontrol, de store virksomheder ville måske være nødt til at flytte aktiviteter til udlandet, og ikke mindst ville staten komme til at lide under manglende skatteindtægter.

Staten har de seneste år næsten været ubegribeligt heldig. Tilvandringen har givet mulighed for gentagne gange at opjustere det såkaldte råderum, således at der er råd til både hjælp til Ukraine, oprustning i øvrigt, mere velfærd og skattelettelser. Dette billede kan meget hurtigt vende, så det i stedet blive hårde sparerunder og skattestigninger, der kommer på dagsordenen.

	2023	2024*	2025*
ECB	3,3%	3,8%	3,1%
Dansk statsobl.	2,7%	2,5%	2,4%
Tysk statsobl.	2,4%	2,4%	2,3%
Dansk 30-årig realkreditobl.	4,9%	4,3%	4,3%

Kilde: DØRS

11.3 Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme.

11.3.1 Lejlighedsmarkedet:

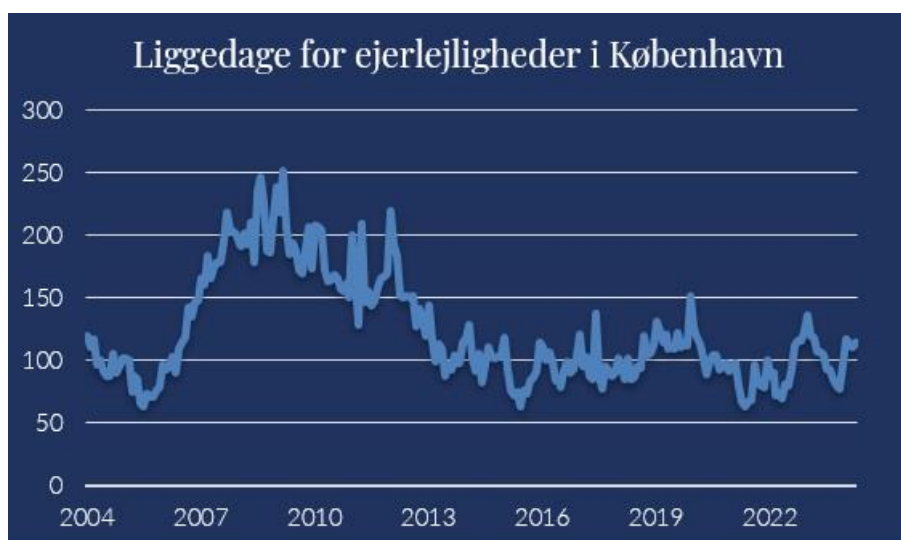
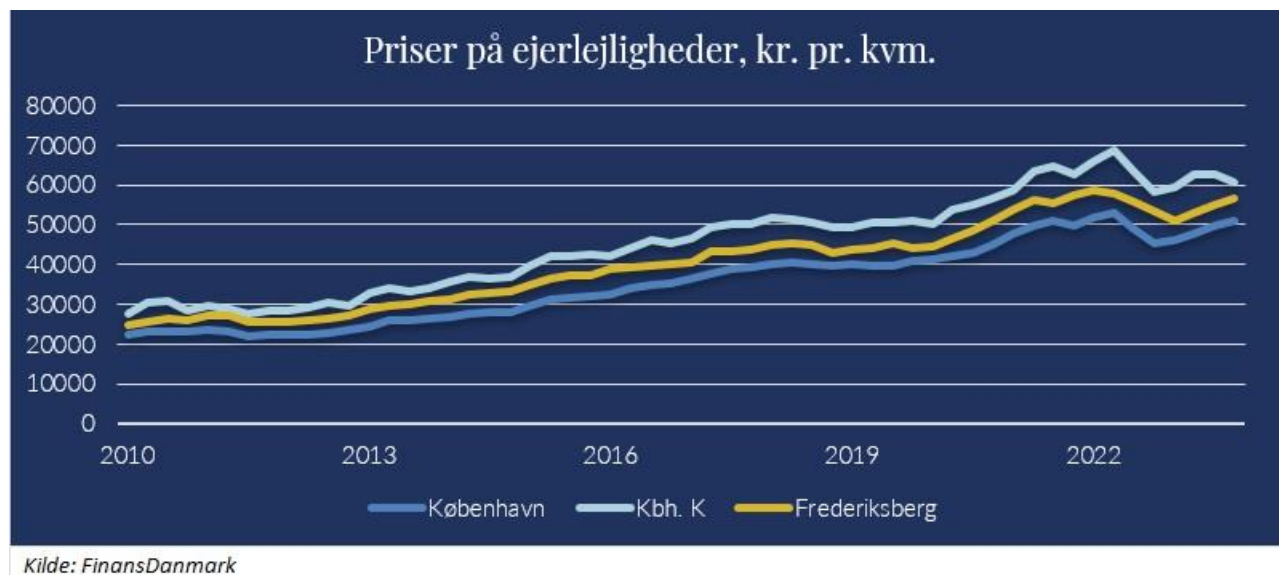
Efter en række gode år bremsede ejerboligmarkedet hårdt op i sommeren 2022, på grund af inflationen. Især handlen med dyre boliger gik en overgang næsten i stå. Fra midten af 2023 var omsætningen næsten tilbage på niveauet fra før nedgangen, men dette skyldtes alt overvejende, at markedsaktørerne forberedte sig på det nye ejendomsskattesystem: En overgangsordning gjorde det fordelagtigt at afslutte handler inden den 1. januar 2024.

Herefter er markedet faldet igen. For ejerlejligheders vedkommende har der ikke været tale om noget totalt stop, som var frygtet. En tydelig stigning i liggetiderne fra januar til april vidner om en opbremsning, men bundlinjen for Københavns vedkommende – modsat resten af landet – er, at de ejerlejligheder, der bliver sat til salg, også bliver solgt.

Priserne på ejerlejligheder i København og på Frederiksberg nåede i slutningen af 2023 næsten op på rekordniveauet fra årsskiftet til 2022. Det er dog målt i nominelle priser – korrigeret for inflation er der tale om et reelt prisfald på ca. 15 pct. Der er i skrivende stund ikke officielle prisdata for 2024, hvor den skattemæssige overgangsordning var afsluttet, men der vil med al sandsynlighed være tale om et prisfald.

Den megen tumult på markedet de senere år gør det svært at gennemskue trends for kommunerne uden for København. Her bliver der mange steder ikke solgt mange ejerlejligheder i det hele taget, og det gør, at de registrerede priser pr. kvm. kan variere meget fra kvartal til kvartal, alt efter hvilke lejligheder, der er solgt. Men et forsigtigt bud er, at priserne på ejerlejligheder i visse lokationer nord for

København, bl.a. Lyngby-Taarbæk og Helsingør, over de seneste fem år er steget lidt mere end priserne i selve København, mens priserne vest og syd for centrum omvendt er steget lidt mindre.



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 små afslag, og vice versa.

Dette mønster har man også set ved de seneste op- og nedture på ejerboligmarkedet. Men man må hæfte sig ved, at der i det store billede kun er tale om krusninger på overfladen. Liggetiderne holder sig på det, der har været normalt historisk, og langt under det, man så under finanskrisen.



Kilde: FinansDanmark

Noget tilsvarende kan man sige er konklusionen på tallene for afslag (målt i pct. af oprindelige udbudspriser).

Afslagene nåede dog en top medio 2022, hvor potentielle købere pludselig skulle forholde sig til højere renter, for så at falde ned igen, da

køberne skulle nå at komme inden for den skattemæssige deadline 1. januar 2024. Hvordan afslagene har udviklet sig efter denne deadline, er medio 2024 endnu ukendt, men man må formode, at de er gået op igen.

Skattespørgsmålet betød tillige, at der i slutningen af 2023 også var et højt antal salg – dog ikke så stort



Kilde: FinansDanmark

som under coronaen, hvor alle former for boliginvesteringer boomed. De første 2024-tal vil uundgåeligt komme til at ligge på et lavt niveau, men det er endnu usikkert hvor lavt, og hvor lang denne bølgedal vil være.

11.3.2 Investeringsmarkedet:

Udviklingen på ejerlejlighedsmarkedet er interessant at følge ikke blot for boligejerne, men også for ejere af boligudlejningsejendomme. På langt sigt må de to markeder forventes at følge hinanden, i hvert fald når det gælder de af udlejningsejendomme, hvor der kan lejes ud til markedspriser, men til dels også når renoveringer gør, at der kan udlejes til det regulative begreb ”det lejedes værdi”.

Helt kortsigtet er en sammenligning problematisk, fordi indfasningen af de nye boligskatter har forrykket ejerboligmarkedet både før og efter den nævnte deadline, den 1. januar 2024. Men i et lidt længere perspektiv er ejerboligmarkedet kommet godt igennem både den forventede nedtur efter boomet under coronaen i 2020 og 2021 og rentestigningerne i 2021-2022. Selv om både priser og omsætning er faldet, er der en solid underliggende efterspørgsel.

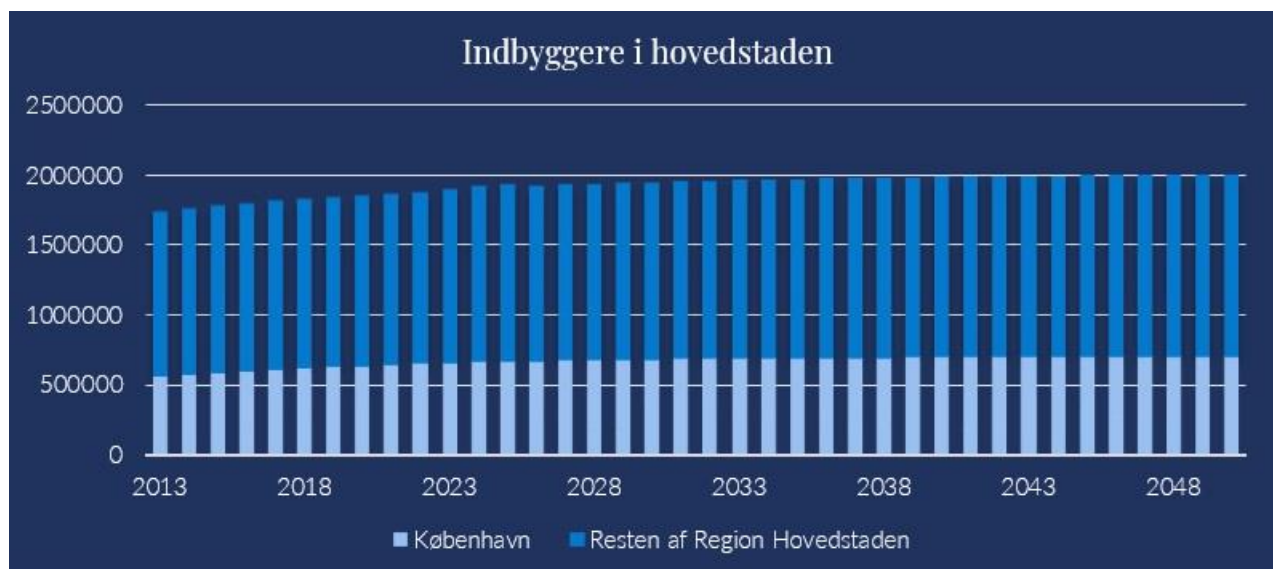
Dette sender et positivt signal til det professionelle ejendomsmarked, der var meget stille i årets første måneder. Omsætningen bundede ud i marts, hvor det særligt var påfaldende, at der stort set ikke blev handlet boligudlejningsejendomme.

Det, som sætter markedet i stå, er alt overvejende uenighed om, hvor meget afkastkrav skal justeres efter det opadgående niveauskifte i markedsrenterne i 2021-2022. Nationalbanken har beregnet, at afkastkravene historisk er steget halvt så meget som renterne, således at hvis renten er steget med 2 procentpoint, vil afkastkravet stige med 1 procentpoint. Problemet er, at man ikke bare kan regne ud fra nuværende renter – man må forholde sig til, hvad renterne vil være på længere sigt.

Forventningen hos de fleste økonomer er, at renterne vil falde noget igen, men at epoken med renter på 0 procent eller derunder er endegyldigt forbi. Spørgsmålet er, hvornår et rentefald i givet fald vil indtræffe. Foreløbigt er tidligere forventninger om et betydeligt dyk i første del af 2024 blevet skuffede.

På langt sigt er det vigtigste fundamentale vilkår for ejendommen efterspørgslen fra brugerne; altså lejerne.

Her 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.



Kilde: Danmarks Statistik

Imidlertid er befolkningstilvæksten faldende, særligt i hovedstaden. Danmarks Statistik har fra 2023 til 2024 nedskrevet sin fremskrivning af folketallet i 2050 i Københavns Kommune med godt 27.000, til 699.000.

Forholdet kan også illustreres på en anden måde: Gennem 2010'erne sagde man, at Københavns Kommune voksede med 10.000 indbyggere om året. Coronaen skabte nogle rystelser, men set i bakspejlet fremgår det, at kommunen siden 2020 er vokset med mellem 5000 og 10.000 indbyggere om året. Ifølge Danmarks Statistiks fremskrivning vil det i de kommende ti år falde yderligere, til mellem 0 og 5000 nye indbyggere om året.

Selv disse lavere tal afhænger af, at det fortsat vil være muligt at tiltrække indvandrere til Danmark. Dette er langt fra givet. Fødselsraterne har verden over taget store dyk, og det gælder også i de lande, hvorfra mange flytter til Danmark, f.eks. Polen. I en del af disse lande er velstanden også i hastig vækst, hvilket mindsker motivationen til at flytte til andre lande.

Det korte af det lange er, at den tid er forbi, hvor man kan tage det for givet, at befolkningstilvækst vil understøtte det københavnske boligmarked, så langt øjet rækker. Tværtimod er det overvejende sandsynligt, at vi kommer til at se faldende folketal – spørgsmålet er blot hvornår.

I resten af hovedstadsregionen er billedet lidt anderledes. Her vokser folketallene mere end forventet i disse år, og fremskrivningen for 2050 er stort set uændret i forhold til sidste år.

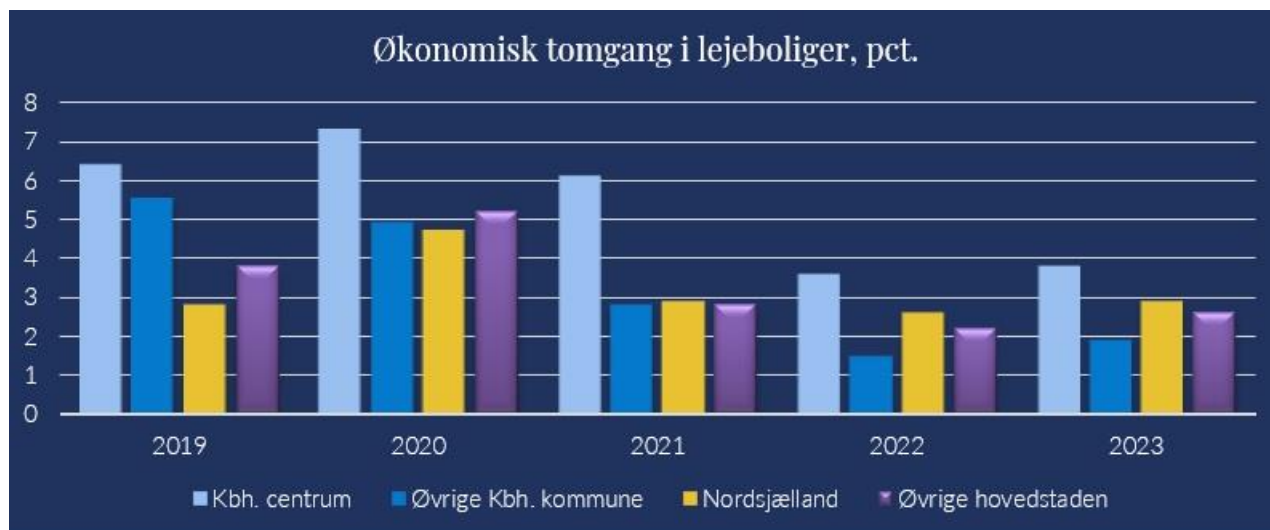
Det er særligt vestegnskommuner som Rødovre, Høje-Taastrup og Brøndby, der vokser. Dette er overvejende en funktion af, at det er her, der er opført nye boliger. Men måske er der også sket et skifte i præferencerne hos de unge, så det ikke længere bliver anset som lige så attraktivt som tidligere at bo i centrum af hovedstaden – at bo i en forstad er også acceptabelt.

11.3.3 Byggeaktiviteten:

På langt sigt, men også på mellemlangt sigt, er nybyggeriet en afgørende parameter på udbudssiden for udlejningsejendomme. Få år efter finanskrisen kom der igen gang i byggeriet i Københavns Kommune, f.eks. i Sydhavn, Nordhavn, Ørestad, og Carlsberg Byen. Høje grundpriser i København førte snart efter til, at byggeboomt bredte sig til forstæder, endog til landkommuner i Region Hovedstaden.

Det er ændret nu. Aktuelt har en buket af faktorer ført til en opbremsning i byggeriet. En overgang var byggematerialer kommet højt op i pris. Denne inflation er bragt ned igen, men nye klimakrav medvirker til en langsigtet fordyrelse af byggeriet. Hertil kommer, at renterne er steget, og at ny regulering fra Finanstilsynet har betydet, at det er blevet betydeligt sværere at få finansieret nybyggeri.

Flerheden af faktorer bag opbremsningen betyder, at byggeriet ikke nødvendigvis kommer i gang igen, selv om renten skulle falde. For så vidt folketallet bliver ved med at stige, bliver balancen mellem udbud og efterspørgsel forskubbet på en måde, der vil favorisere boligejendomme med fri husleje fastsættelse, det vil sige ejendomme opført efter 1992.



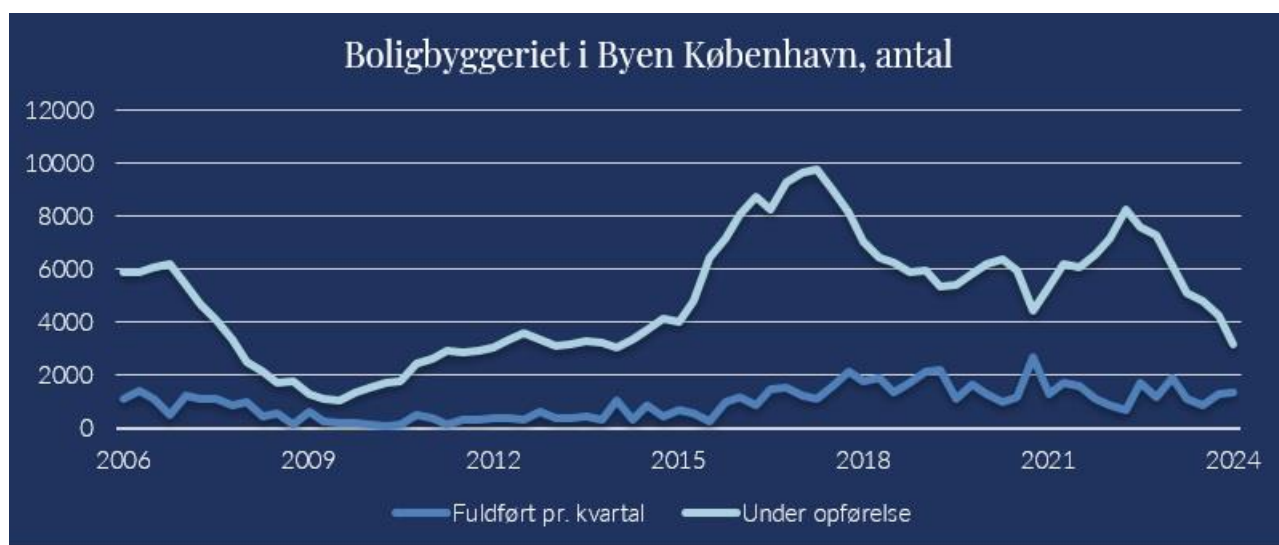
Kilde: Ejendom Danmark. Data pr. oktober de enkelte år.

Der går imidlertid nogle år, fra en opbremsning i byggeaktiviteten materialiserer sig i et lavere udbud af nye boliger. Det, som bliver sendt på markedet lige nu, blev sat i gang, før nogen havde forestillet sig inflation og rentestigninger. Målt på tomgangen i lejligheder er der på det seneste kommet flere

boliger på markedet i København, end efterspørgslen kunne følge med til. Tomgangen er steget signifikant i 2023, men den er stadig lav, og det vil den sandsynligvis blive ved med at være.

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.

Færdiggørelsen af nye boliger i Byen København, det vil sige kommunerne København, Frederiksberg, Tårnby og Dragør, toppede i begyndelsen af 2019 med ca. 1450 boliger pr. kvartal. Endnu er det ikke muligt at se en nedgang, men byggeriet har som nævnt en lang opbremsningstid.



Kilde: Danmarks Statistik. Note: Omfatter også Frederiksberg, Tårnby og Dragør

Målt på igangværende boligbyggeri er nedgangen nu signifikant, og vi skal tilbage til 2013, før der senest var lige så få boliger under opførelse. Der vil uundgåeligt komme en periode på flere år, hvor der bliver sendt meget få nye boliger på markedet i København. Det kan være samfundsmæssigt problematisk, hvis befolkningstilvæksten i København fortsætter. Men det medvirker til at opretholde værdierne i eksisterende boligejendomme.

11.3.4 BNP og løn i hovedstadsområdet:

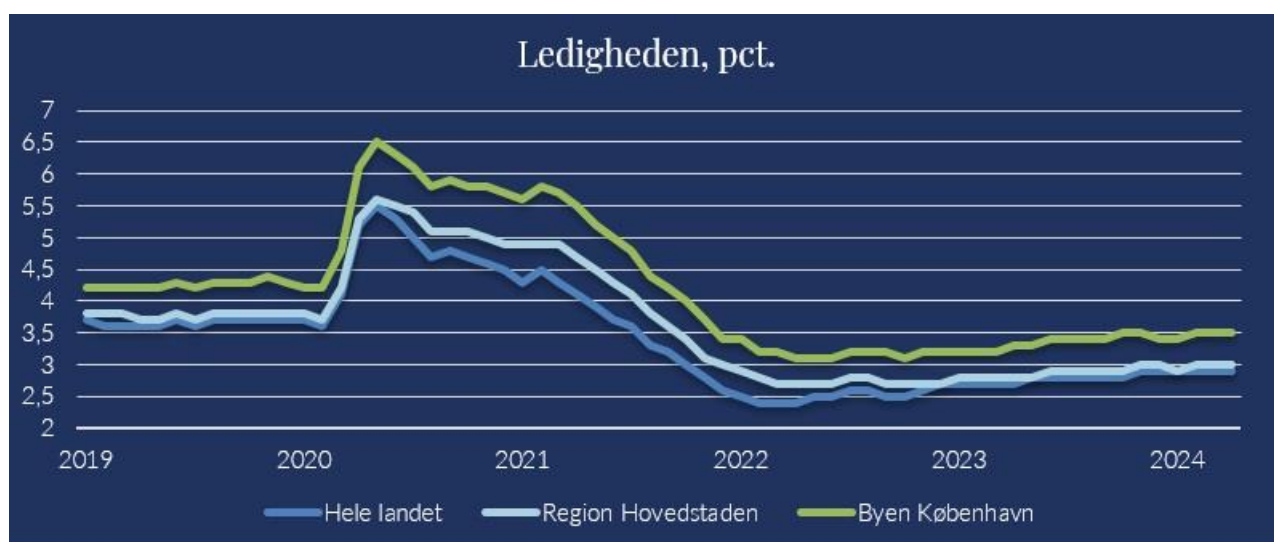
Den anden store parameter på efterspørgselsiden, efter udviklingen i folketallet, er forbrugernes styrke. Jo flere penge, de har at betale husleje med, jo bedre.

Forbrugernes styrke afgøres af den økonomiske vækst, og i hvilket omfang denne slår over i realindkomster. Her er der en høj beskæftigelse vigtig, men det samme er vellønnede job.

Coronaen skabte også store rystelser på arbejdsmarkedet. Umiddelbart i 2020 steg ledigheden brat, og selv om erhvervslivet i løbet af få uger havde fundet en modus operandi, så aktiviteterne kunne køre videre, trods nedlukninger, faldt ledigheden kun langsomt igen. Man talte om "the great resignation", hvor mange, som mistede deres jobs, eller som havde hjemmearbejde og opdagede nye måder at leve på, valgte helt at forlade arbejdsmarkedet.

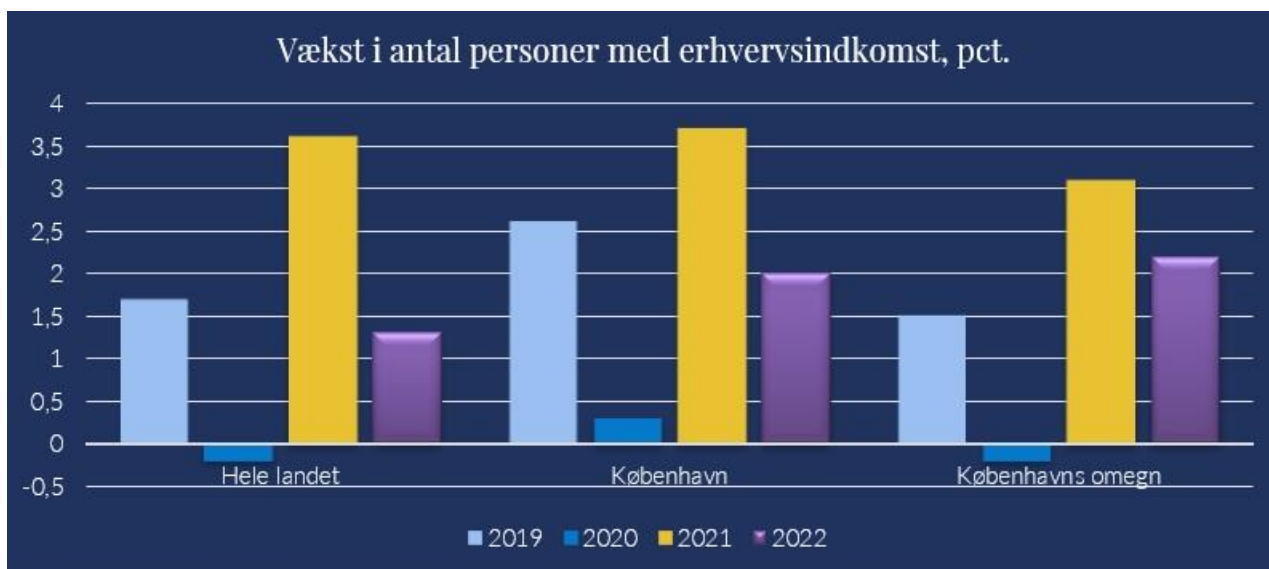
Det viste sig dog at være midlertidigt. I begyndelsen af 2022 var ledigheden helt i bund igen, og der har den holdt sig siden, på trods af inflation og frygt for recession.

Danmarks Statistik prioriterer i disse år desværre tal for beskæftigelser og indkomster lavt. Nyeste tal er fra 2022. Men der er grund til at tro, at der de seneste to år har været en solidt stigende beskæftigelse, jævnfør stigningen i folketallet og den lave ledighed.

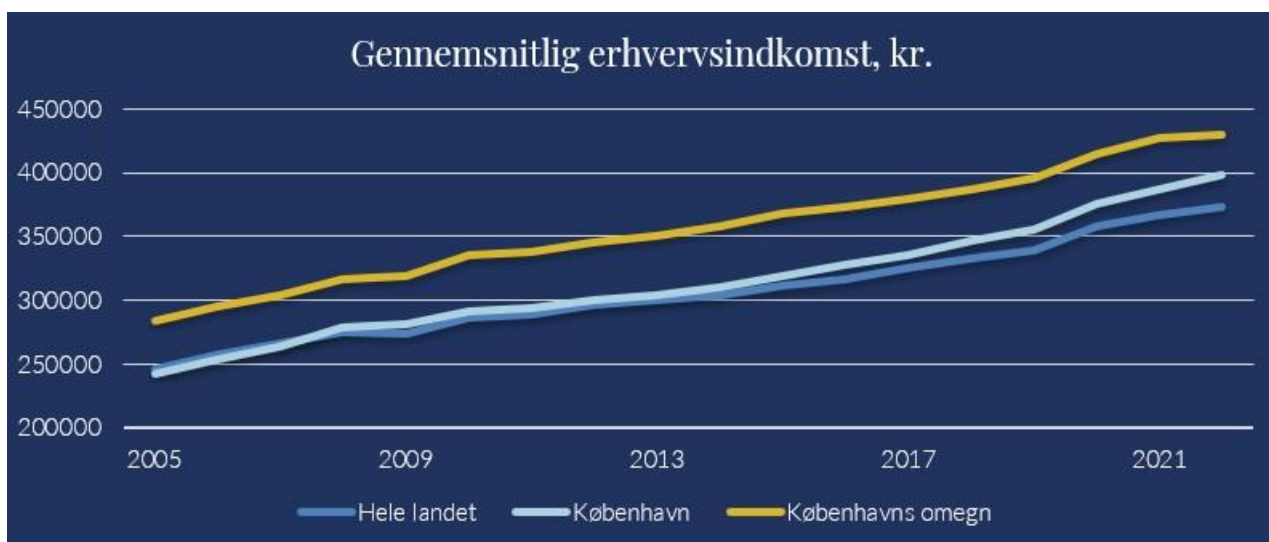


Kilde: Danmarks Statistik.

Der er også grund til at tro, at der igen er vækst i den erhvervsindkomst, som de beskæftigede gennemsnitligt har. Dette af to grunde: For det første er mange af de nye beskæftigede kommet til Danmark fra andre vestlige lande for at arbejde i en af de succesfulde virksomheder, dansk erhvervsliv for tiden kan byde. Sådanne stillinger vil normalt være vellønnede. For det andet kompenserer de overenskomster, der er aftalt i 2023 og 2024, for inflationen i de foregående år. Det betyder, at hvor reallønnen faldt i 2022 og et stykke ind i 2023, har den siden været stigende.



Kilde: Danmarks Statistik. København er inkl. Frederiksberg, Tårnby og Dragør kommuner.



Kilde: Danmarks Statistik. København er inkl. Frederiksberg, Tårnby og Dragør kommuner.

11.3.5 Renter og alternativinvesteringer:

2022 bød 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 altså brat. Renten steg med historisk hastighed, og f.eks. renten på et 30-årigt lån nåede nogle få dage i efteråret 2022 op på over 6 pct.

Siden har diskussionen gået på, hvor markedsrenterne skal ligge på langt sigt, og der er blevet tolket meget ind i, hvad der siden viste sig at være kortsigtede stigninger og fald. Set i bakspejlet må man imidlertid sige, at renten har været stabil siden indgangen til 2023. Man kan tage en tiårig, dansk statsobligation som benchmark. Den har gennem halvandet år ligget i et spænd mellem 2 og 3 pct.

En anden ændring er, at boligrenter er steget mere end statsrenter. Dette er mest tydeligt for F1-renten. Denne var helt frem til sommeren 2022 på niveau med eller endda lavere end renten på en tiårig statsobligation. Nu ligger den ca. 1 procentpoint højere, altså på 3-4 pct.

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 så stor del af ejendomsværdien, som de kan under lav rente, idet nye regler fra Finanstilsynet siger, at et 30-årigt med afdrag skal kunne serviceres ud af ejendommens egen drift, uanset at der optages en lånetype med lavere ydelser.

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 det er de også 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 og 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.



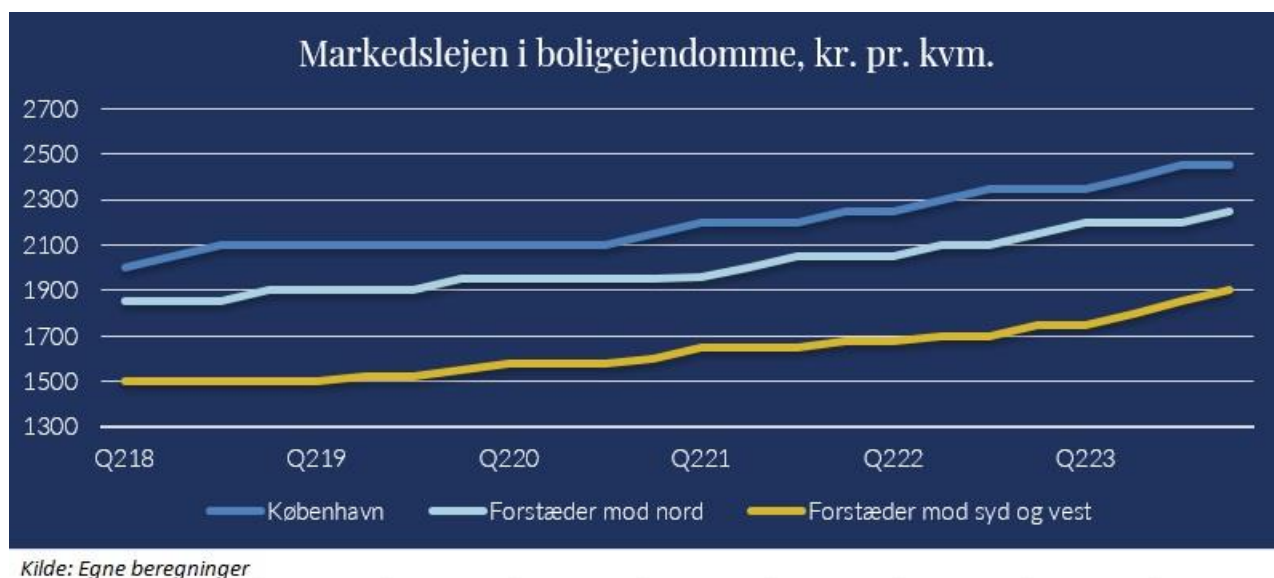
11.3.6 Leje og afkast:

Det københavnske marked for boligudlejningsejendomme har gennem de seneste ti år, frem til 2022, nydt intens opmærksomhed fra både danske og udenlandske investorer. Nu har markedet oplevet en brat opbremsning, og gennem 2024 har især de udenlandske investorer været næsten fraværende. De vil ikke købe til de priser, potentielle sælgere i Danmark og København kræver.

Det københavnske lejeboligmarked må som udgangspunkt 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 markedslejerne været stigende og for afkastkrav faldende gennem en længere årrække. Trenden er dog nu brudt for afkastkravenes vedkommende – se nedenfor.

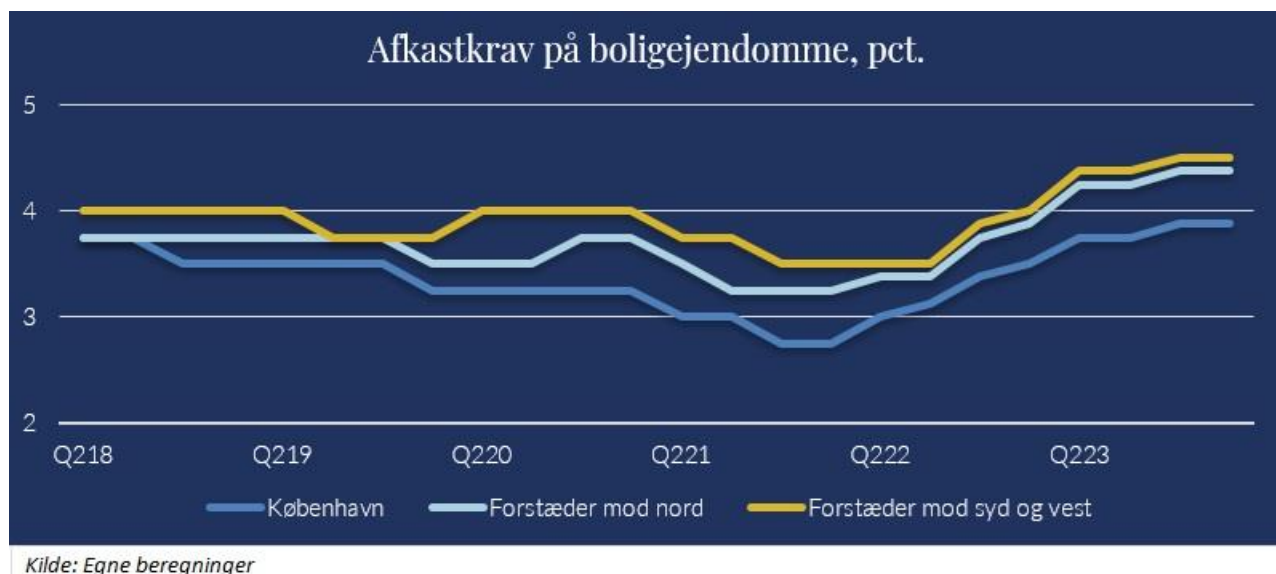
Mens det op gennem 2010'erne og begyndelsen af indeværende årti især var i selve København og i kommunerne nordfor, at det var muligt at hæve huslejerne, er det på det allerseneste især i kommunerne syd og vest for København – altså på Vestegnen – at man har set højere huslejer. Det afspejler bl.a., at der her er kommet mange helt nye boliger på markedet. Men som nævnt under omtalen af ejerboligmarkedet bliver det også i dag anset for relativt mere attraktivt at bo på Vestegnen, end de tidligere gjorde.



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 mandede ud i lovændringer med virkning fra 1. juli 2020. Ejere 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.

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.



For både nye og gamle ejendomme har man over de seneste år sket en stor stigning i afkastkravet (og altså lavere priser på ejendommene). Afkastkravet har ellers været støt faldende i perioden med ultralave renter, men nu, hvor renterne er steget, skal der findes et nyt og højere niveau.

Der er grund til at tro, at stigningerne i afkastkravene nu mere eller mindre er klinget ud – afkastkrav er i store træk tilpasset det højere niveau for markedsrenterne.

Afkastkravene faldt i årene frem til begyndelsen af 2022 mest på de bedste og mest centrale placeringer. Det er også her, de de nu er steget mest igen. Dette skyldes dog ikke kun rentestigninger. Det skyldes også Finanstilsynets nye regler, der definatorisk lægger størst begrænsning på muligheden for belåning ved ejendomme med lavt afkast, uanset at dette lave afkast skyldes, at risikoen også er lav.

På den positive side er der stadig en stor strøm af både lokal og international kapital, der på den eller anden måde skal placeres. Denne strøm kommer grundlæggende fra pensionsformuerne, som står til at blive ved med at vokse i al forudsigelig tid. Man kan sige, at ligesom fundamentals er stærke på driftssiden – der er lejere med høje indkomster og tryghed i beskæftigelsen – er fundamentals også stærke på investorsiden. Der er rigeligt med investorer, der på et principielt plan gerne vil investere i københavnske boligudlejningsejendomme, selv om der lige nu er uenighed om, hvad priserne skal være.

12. Servitutter/Deklarationer

Det vurderes efter søgning på tingbogen 24.07.2024 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 180 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 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. 93.000.000
Skriver	treoghalvfemsmillioner

15. Dokumentation

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

BBR-meddelelse af 24.07.2024.
Årsrapport for 2022/23.
Statusregnskab, 08.23 – 07.24, pr. 22.07.2024.
Ejendomsskattebillet 2024.
Kommunale ejendomsbidrag 2024.
Forsikring, ejendomsforsikring, betalingsoplysninger, til betaling 1. januar 2024.
Forsikringspolice, ejendomsforsikring, Gjensidige, gældende fra 1. januar 2024.
Tingbogsattest, pr. 24.07.2024.
Afgjorte lejemaalreferencer, huslejenævn.
Oplysninger fra Miljøportalen, jordforureningsattest, pr. 24.07.2024.
Oplysninger om fredning og bevaringsværdier (FBB), 25.07.2024.
Kommuneplan 2019 for København, planramme navn og -nummer R19.B.4.22.
Energimærke, D, af 15. august 2023.
Referat af ordinær generalforsamling, 2023.
Referater af ekstraordinære generalforsamlinger, 11. og 22. januar 2024.
Erhvervslejekontrakter, 3 stk.
Beboer og lejerfortegnelse, pr. 22.07.2024.
Vedligeholdelsesplan, Topdahl, marts 2019.
Vedtægter, vedtaget senest 22. januar 2024.

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. 25. juli 2024

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						
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 2022						
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	676,00	= kr.		2.861.508
Erhvervslejemål, kælder	95			= kr.		100.000
Samlet bygningsareal (jf.regnskab)	4.328					
I alt	4.328 m²					kr. 2.961.508
I ALT LEJEINDTÆGT						kr. 2.961.508
DRIFTSUDGIFTER :						
* anslået						
Ejendomsskatter 2024				kr.		311.450
Rottebekæmpelsesgebyr				kr.		910
Affaldsgebyr i alt				kr.		219.709
Vand, el og gas, fællesområder			*	kr.		193.895
Forsikring, anslået			*	kr.		89.000
Abonnenter, anslået				kr.		7.500
Gårdlaug, Musikgården			*	kr.		79.042
Varmeregnskab, anslået			*	kr.		35.000
Vicevært / renholdelse - Bolig	63	x	4.218,75	kr.		265.781
Administration/Revision - Bolig	63	x	3.906,25	kr.		246.094
Løbende udvendig vedligeholdelse	180	x	4.233	kr.	m ²	761.940
I ALT DRIFTSUDGIFTER						kr. 2.210.321
Overskud ejendom						kr. 751.187
Kapitalafkast						
15. alm. Vurdering (skøn)	1000	x	4.233 m ²			
7% heraf				kr.		296.310
Forbedringstillæg	År	Anskaffelsessum	Forbedringsandel	Ydelsesprocent		
Energimærke til C	2023	67.500,00 kr.	1,00	6,50%	kr.	4.388
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. 2.863.562
udgift pr m2						676

Discounted Cash Flow Model		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Vurderingsindput																	
Gas grøleje for modernisering	DKK/m ²	978	998	1018	1038	1059	1080	1102	1124	1146	1169	1192	1216	1241	1265	1291	
Leje for modernisering BRL52	DKK/m ²	676	699	724	750	777	806	836	867	900	934	970	1008	1048	1090	1134	
Estimerede kr./m ²	DKK/år m ²	5.168	5.271	5.377	5.484	5.594	5.706	5.820	5.936	6.055	6.176	6.300	6.426	6.554	6.685	6.819	0
Figurerelateret	DKK/år m ²	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282
		4.233															4.233

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
Indtægter																	
Leje bolig	2,00%	2.861.508	2.916.738	2.977.113	3.036.655	3.097.388	3.159.336	3.222.523	3.286.973	3.352.713	3.419.767	3.488.162	3.557.926	3.629.084	3.701.666	3.775.699	
Merleje ved 5,2 modernisering	2,00%	276.042	276.042	563.126	861.584	1.171.754	1.483.986	1.826.639	2.176.080	2.536.668	2.910.849	3.298.962	3.701.436	4.116.688	4.551.151	4.999.264	
Erhvervslejer	2,00%	100.000	102.000	104.040	106.121	108.243	110.408	112.616	114.869	117.166	119.509	121.899	124.337	126.824	129.361	131.946	
Omkostninger																	
Lebende omkostninger	2,00%	-2.192.261	-2.236.106	-2.280.828	-2.326.445	-2.372.974	-2.420.433	-2.468.842	-2.518.219	-2.568.563	-2.619.955	-2.672.354	-2.725.801	-2.780.317	-2.835.923	-2.892.642	
Modernisering somkostninger	2,00%	-1.468.410	-1.487.578	-1.517.329	-1.547.676	-1.578.629	-1.610.202	-1.642.406	-1.675.254	-1.708.759	-1.742.934	-1.777.793	-1.813.349	-1.849.616	-1.886.608	-1.924.340	
Ansættelse af ledig lejlighed	2,00%	-47.692	-48.646	-49.619	-50.611	-51.623	-52.656	-53.709	-54.783	-55.879	-56.996	-58.136	-59.299	-60.485	-61.694	-62.928	
Extrafast	3,50%																
Cash-Flow																	
Cashflow, terminalværdi		-736.854	-475.549	-203.497	79.628	374.159	680.439	988.821	1.329.666	1.673.345	2.030.240	2.400.741	2.785.250	3.184.179	3.587.951	4.027.000	185.679.611
Total cashflow		-94.380.986	-475.549	-203.497	79.628	374.159	680.439	988.821	1.329.666	1.673.345	2.030.240	2.400.741	2.785.250	3.184.179	3.587.951	4.027.000	185.679.611

NPV Kalkulation		
NPV/exitværdi	Dis. rate:	5,50%
NPV/for deposita	Dis. rate:	5,50%
		94.380.986
Total NPV		94.380.986
Internatalkast - IA (IRR)		5,60%
Noter:		

Værdi af ledig lejlighed	
Gennemsnitlig lejlighed størrelse	94.380,986
Kvadratmeterpris - ansættelse gennemsnit	-1.375,000
Ansættelse af ledig lejlighed	93.005,986
Afrundet	93.000,000
Pr. kvadratmeter	21,489

Kom i alt 4.328

Følsomhedsanalyse					
Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	78.796.268	102.173.732	128.683.598	158.722.226	192.732.279
-0,50%	69.931.912	90.925.257	114.715.804	141.656.463	172.141.298
-0,25%	62.494.253	81.481.262	102.983.917	127.318.673	154.838.822
0,00%	56.175.462	73.452.636	93.005.986	115.120.995	140.116.322
0,25%	50.749.873	66.554.120	84.428.682	104.632.450	127.454.347
0,50%	46.048.307	60.571.851	76.987.101	95.529.908	116.463.430
0,75%	41.941.456	55.342.356	70.478.750	87.566.365	106.845.856

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0%	1%	2%
-0,75%	-15%	10%	38%	71%	107%
-0,50%	-25%	-2%	23%	52%	85%
-0,25%	-33%	-12%	11%	37%	66%
0,00%	-40%	-21%	0%	24%	51%
0,25%	-45%	-28%	-9%	13%	37%
0,50%	-50%	-35%	-17%	3%	25%
0,75%	-55%	-40%	-24%	-6%	15%

17.1 Væsentlige overvejelser og afvigelser i beregningerne

17.1.1 Ejendommen

Ejendommen er ikke bindingspligtig til GI, hvorfor der skønsvist afsættes 180 kr. pr. kvm. til udvendigt vedligehold.

Der afsættes to gange minimumsbeløbet til gennemgribende §5.2-renovering på i alt – 5.168 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 tomgangen henset til antallet af boliger/lejemål vurderes at være 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, et til værksted, et til psykoterapi og et til klinik. Der er tale om leje af lokaler, og der er ikke aftalt særskilt adgang til nogle af ejendommens fællesfaciliteter.

Da reference grundlaget er mere end sparsomt, anses det aktuelt opnåede niveau som markedskonformt. Ifølge status-regnskabet er den senest opnåede leje i alt ca. 100.000 kr. for erhvervslejens 95 kvm. (ifølge regnskab), hvilket indregnes i vurderingen.

Det nye energimærke fra 15. august 2023 er sat til D, hvorfor et beløb på i alt (indeholdt i energimærket) 1.375.000 kr. skal fratrækkes værdien, indtil C opnås, hvilket skal fratrækkes NPV-værdien.

Besparselsen for beboerne, som er angivet til 67.500 kr. årligt, anføres som en forbedring i til beregning af OMK-lejen (skema 1, afsnit 17).

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%.
5. Energimærke til C.
Nyt energimærke i 2023, D, som skal forbedres til C ved "rentable besparelser" (fra energimærket).

Dato: 25-07-2024

Pris/besparelse: 67.500 kr.
Forbedringsandel: 1.
Ydelse: 6,50%.

18. Billeder







