

VALUAR VURDERINGSRAPPORT

ANDELSBOLIGFORENINGEN

A/B Willedam

EJENDOMMEN BELIGGENDE

Fiskedamsgade 7, 2100 Kbh Ø
Willemoesgade 77-79, 2100 Kbh Ø

VALUARVURDERET TIL

Kr. 63.300.000 ved 3,80% afkast (DCF-model),
svarende til 29.718 kr./kvm.

SAGSNR 1010169



RAPPORTENS OPBYGNING

KAPITEL 1 RESUME/HOVEDKONKLUSION

En gennemgang/et resume af rapportens vigtigste nøgletal og forudsætninger, der danner grundlag for Værdiansættelsen af andelsboligforeningens ejendom.

KAPITEL 2 FORMALIA

En redegørelse for vurderingsrapportens tema, det vil sige hvad det er rapporten gennemgår, i hvilken kontekst rapporten skal forstås, og hvilke emner rapporten er afgrænset fra.

KAPITEL 3 EJENDOMMEN

En gennemgang af ejendommen, herunder ejendommens stand, udgifter til løbende vedligehold, foretaget vedligehold, større kommende projekter, hvilke potentialer der kan indregnes på ejendommen.

KAPITEL 4 VÆRDIANSÆTTELSE

En gennemgang de elementer der danner grundlag for ejendommens værdi, herunder dens potentialer, hvilke lejeregler, der gør sig gældende for den konkrete ejendom, og afledt heraf en opgørelse af lejeindtægtsgrundlaget hvis den var en udlejnings ejendom i dag, samt set i et DCF-perspektiv, og ejendommens driftsudgifter. Desuden en fremskrivning af ejendommens værdi, givet dens fremtidige udgifter til større vedligeholdsopgaver.

KAPITEL 5 MÆGLERERKLÆRING

Mæglerens tiltrædelse af rapportens gyldighed, herunder habilitet, erklæring om rapportens gyldighed i forhold til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved Valuar, samt underskrift af rapportens gyldighed.

KAPITEL 6 VURDERINGSGRUNDLAG OG MARKEDSKOMMENTAR

En gennemgang af de vigtigste begreber og referencer der danner grund for rapporten, herunder reference-ejendomme, sagens dokumenter mv.

KAPITEL 1 RESUME/HOVEDKONKLUSION

1.1 Vurderingsrapportens vigtigste nøgletal

Vurdering		DCF-Modelforudsætninger	
Ejendom er valuarvurderet til	63.300.000 kr.	DCF-Budgetperiode	15 år
Svarende til	29.718 kr/kvm	Årlig moderniseringsfrekvens for omk.lejl.	6,67% % lineært over budgetperiode
Offentlig vurdering	31.000.000 kr.	Anvendt udgift til modernisering:	2.255 kr/kvm (gange 2 i opgørelse)
Værdi af 'den frie lejlighed'	2.700.000 kr.	Der indregnes desuden 3 mdr = 25% tomgangsleje, mens bolig renoveres	
Afkast			
Ved (DCF) afkastrente	3,80% %	Afkastet indeholder 1% årlig inflations/vækstrate over budgetperioden.	
Svarende til 1.års afkastrente	0,89% %		
Lejeindtægt opgørelse			
Omk.bestemt leje, år 1	629 kr/kvm.	Omk.bestemt leje, år 15	723 kr/kvm.
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1	212 kr/kvm.	Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 15	247 kr/kvm.
Det lejedes værdi, år 1	1.460 kr/kvm.	Det lejedes værdi, år 15	1.678 kr/kvm.
Markedsleje, bolig, år 1	0 kr/kvm.	Markedsleje, bolig, år 15	0 kr/kvm.
Markedsleje, erhverv, år 1	0 kr/kvm.	Markedsleje, erhverv, år 15	0 kr/kvm.
Øvrige indtægter, år 1	0 kr.	Øvrige indtægter, år 15	0 kr.
Brutto-Netto			
Bruttoleje, år 1 (se bilag 2)	1.251.150 kr.	Bruttoleje, år 15	3.404.210 kr.
Driftsomkostninger, år 1	713.382 kr.	Driftsomkostninger, år 15	1.531.277 kr. (drift er inkl. modernisering)
Nettoleje, år 1 (se bilag 2)	537.768 kr.	Nettoleje, år 15	1.872.934 kr.

1.2 Referenceejendomme

Ejendommens værdi understøttes af de følgende handelspriser på bedst sammenlignelige handlede boligudlejningsejendomme i nærmeste lokal-område:

Adresse	Handlet d.	Pris	Opført år	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm
Århusgade 85, 2100 Kbh Ø	28.02.2018	71.600.000	1907	1.781	364	33.380
J.E.Ohlsens Gade 9, 2100 Kbh Ø	21.02.2018	30.000.000	1903	1.267	0	23.678
Koldinggade 23, 2100 Kbh Ø	30.10.2019	52.000.000	1913	1.898	0	27.397
Kastelvej 18, 2100 Kbh Ø	15.04.2019	278.000.000	1938	9.023	542	29.064

(Kilde: e-nettet.dk)

KAPITEL 2 FORMALIA

2.1 Formål/Hovedbeskrivelse af opgave

Vurdering af ejendom til brug for andelsboligforenings fastsættelse af ejendommens værdi i årsregnskabet, og hermed grundlag for at fastsætte andelsboligforeningens andelskrone.

2.2 Vurderingstema

Nærværende rapport er en valuarvurdering af en andelsboligforeningsejendom, det vil sige at fastsætte en værdi på ejendommen, som den ville kunne sælges for, som udlejningsejendom ud fra den forudsætning at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening.

Rapporten er endvidere udarbejdet i henhold til, og under iagttagelse af Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved Valuar af d.28.06.2018.

Indeholdt i dette tema er forudsætningen om, at alle boliger, der er omfattet af reglerne for omkostningsbestemt leje, over vurderingens budgetperiode kan konverteres til gennemgribende renoverede lejemål, og således oppebære en højere lejeindtægt.

Idet forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, kan den pris, der er anført i nærværende rapport, godt være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked, idet en ejendom i en rigtig salgssituation ikke er underlagt denne lovs bestemmelser.

2.3 Vurderingsdato

Ejendommens kontante værdi som udlejningsejendom opgjort efter DCF-metode jf. valuar vurderingsnorm fastsat med vurderingsdato d. 31-12-2019.

En valuar vurderingsrapport er gyldig i 18 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL§5, stk. 2 b

2.4 Rekvirent

AB Willedam
V/Bestyrelsen
CVR 18 97 98 77

2.5 Adkomsthaver

AB Willedam
V/Bestyrelsen
CVR 18 97 98 77

2.6 Vurderingsansvarlig

Vurderingschef, Ejendomsmægler & Valuar, HD(F)
Emil Ozol-Ellekilde
STAD Erhverv
Østerfælled Torv 10
2100 København Ø
CVR 29 53 81 23

2.7 Forudsætninger

Nærværende rapport er udarbejdet ud fra flg. forudsætninger og afgrænsninger:

Ejendommen forudsættes fuldt udlejet, og handlet kontant.

Indeholdt i denne forudsætning er således at andelsforeningen ved et salg, selv er ansvarlig for at alle tinglyste rettigheder indfries, og der er ikke skelet til, eller taget hensyn til dette i værdiansættelsen, i det de tolkes som uvedkommende for en køber af ejendommen.

Denne forudsætning omfatter foruden indestående tinglyste lån (som dermed er irrelevante for værdiansættelsen) også tinglyste rettigheder.

Dette vil sige at rapporten indregner ikke den situation at andelsforeningen ved et salg kan blive pålagt at tilbagebetale evt. byfornyelsestilskud. Endelig omfatter denne forudsætning også at dersom ejendommen evt. er omfattet af hjemfaldspligt, at denne forudsættes indfriet af sælger. Denne udgift er derfor en køber uvedkommende, og som følge deraf nærværende værdiansættelse uvedkommende.

Der tages ikke noget udgangspunkt i evt. lejeindtægten på allerede eksisterende beboelseslejemål i ejendommen, dvs. den opgjorte leje i nærværende vurderingsrapport kan godt afvige fra den faktiske leje, som andelsforeningen modtager.

Nærværende vurdering omfatter ikke noget tillæg for eventuelle individuelle forbedringer, som andelshavere selv har udført. Dette skyldes, at såfremt andelshaverne havde udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, ville udlejer som udgangspunkt ikke have ret til en forbedringsforhøjelse for lejerens forbedringer.

Ved et ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring, uden yderligere forbehold og til normal præmie.

Med mindre andet er anført anvendes ejendommens officielle angivelser (BBR) fsa. arealer, antal lejligheder.

Ejendommen forudsætter at der ikke forureningsmæssigt er forhold udover hvad er nævnt i rapportens pkt. 3.5.6 vdr. vidensniveau 1 eller 2. Rapporten forudsætter således at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier, eller udført aktiviteter der har øget risikoen for forurening af grunden.

Der foretages ikke en egentlig byggeteknisk gennemgang, ud over andelsforeningens evt. egen tilstandsrapport samt vedligeholdelsesplan. Nærværende rapport forudsætter således, at der på ejendommen ikke foreligger nogle ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – ud over de i rapportens kapitel 3.7 samt 3.8 angivne.

At de vurderede arealers anvendelse er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet, og i øvrigt funktionsdygtige.

At de vurderede arealers anvendelse er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet, og i øvrigt funktionsdygtige.

Der er ikke afsagt kendelser eller betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter.

Der påhviler ikke ejendommen uoplyste rettigheder og byrder

Der påhviler ikke ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.

Der påhviler ikke ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.

Der er ikke indgået skriftlige eller mundtlige kontraktforhold, bortset fra nærværende vurdering., der er overdraget til vurderingsmanden af rekvirenten.

KAPITEL 3 EJENDOMMEN

3.1 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 09.01.2020.

Til stede ved besigtigelsen var Michala Herup som repræsentant for foreningen og Emil Ozol-Ellekilde fra STAD Erhverv.

Ejendommen er en etageejendom. Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, baggård, kælder, loft, for- og bagtrappe besigtiget, foruden de i pkt. 3.2 nævnte boliger.

Det skal for en god ordens skyld præciseres, at besigtigelsen af ejendommen er i henhold til værdiansættelsen, og derfor ikke har karakter af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

3.2 Kommentar på besigtigede boliger

Der blev ved besigtigelsen fremvist de flg. boliger:

Adresse	Fiskedamsgade 7 1.th
Vær	2
Antal kvm.	58
Termovinduer	Ja
Altan Ja/nej	Nej
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.
Nemt at genudleje ja/nej	Ja

Adresse	Fiskedamsgade 7 3.tv
Vær	4
Antal kvm.	72
Termovinduer	Ja
Altan Ja/nej	Nej
Køkken/Bad	Ja/Ja - Ingen bem.
Nemt at genudleje ja/nej	Ja

3.3 Beskrivelse af ejendom

Andelsboligforening stiftet år XXXX boende i hjørneejendom på 6 etager (eksl. kælder og tagetage), opført 1900, med ydervægge i røde mursten, og skifertag. Ejendommen består af 29 lejligheder, fordelt som 11 2-værelses, 13 3-værelses og 5 4-værelses lejligheder. Alle lejligheder har eget køkken, toilet samt bad. Ejendommen opvarmes med fjernvarme. (alle oplysninger er jf. BBR).

Taget er udskiftet ca. år 1997 jf. vedligeholdelsesplan, og loftet anvendes primært til opbevaring. Taget må dog forventes at gennemgå en snarlig og omfattende renovation/udskiftning.

Kælderen er lille smule lavtloftet, men fremstår i fornuftig stand. Her forefindes en cykelkælder, fyrrum, vaskerum samt møderum til andelsforeningen.

Ejendommen fik skiftet vinduer i år 2014.

Bag ejendommen findes en rigtig pæn gård, som deles med de øvrige ejendomme i gårdlauget. Gården blev istandsat i år 2016.

Ejendommen i et område af Østerbro omkranset af Strandboulevarden, Østerbrogade, Classensgade og Ndr. Frihavsgade. Der er således god adgang til indkøb, cafeliv, specialbutikker, skole, børnehave, togforbindelse mv. inden for særdeles overkommelig afstand (der åbnede desuden et metrostop i nærheden i år 2019), hvorfor kvarteret må regnes som et attraktivt sted at bo.

3.4 Potentialer og særlige forhold på ejendommen

Der skønnes at være et udviklingspotentiale i at istandsætte og indrette lejligheder efter BRL § 5, stk. 1 og BRL § 5, stk. 2 og dermed hæve det beregnede lejeniveau.

Der skønnes ikke at være udviklingspotentiale i forhold til indretning af selvstændige tagboliger, men der antages dog at være et potentiale i at frasælge en del af loftsarealet som supplerende værelser, til lejlighederne umiddelbart tilstødende loftsrummet.

Værdien af dette potentiale fremgår af rapportens pkt. 4.3

Det bemærkes at foreningen har ikke tidligere undersøgt forholdet, og der foreligger ikke noget konkret projekt vedrørende dette.

Det bemærkes at ejendommen i fremtiden kan opleves som mere attraktiv, på grund af:

-nærhed til nyåbnet metrostation

Disse forhold kan i sig selv ikke indregnes i nærværende rapport, men de må alligevel antages at have en værdi for ejendommen, idet de alt andet lige må repræsentere en større brugsværdi af boligerne.

3.5 Stamdata

3.5.1 Anvendelse

Ejendommen er en etageejendom til beboelse.

3.5.2 Adresse

Fiskedamsgade 7, 2100 Kbh Ø
 Willemoesgade 77-79, 2100 Kbh Ø

3.5.3 Vejforhold

I henhold til ejendomsdatarapport med adgang til offentlig vej.

3.5.4 Kommune, amt og kommunestatus, samt lokalplan

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune. Kommunal plan er gældende, under rammen 'boliger'.

3.5.5 Forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurening

3.5.6 Energimærke

Ejendommen har udarbejdet energimærke d. 10.04.2017 med karakteren C.

3.5.7 Altaner

Ingen altaner. Ejendommen har ikke altaner

3.5.8 Bevaringsværdi

Ejendommen er kategoriseret som fredet/bevaringsværdig, med SAVE-karakteren 4.

3.5.10 Tingbogsattest

Matrikel nr.	2760
Ejerlav	Udenbys Klædebo Kvarter
Tinglyst areal, kvm.	517
Heraf vej, kvm.	0
Tingbogsattest dateret	09-01-2020

Der er ikke fundet byrder eller rettigheder, som efter Vurderingsmandens opfattelse påvirker ejendommens Prissætning eller omsættelighed.
 (bemærk forudsætninger i rapportens pkt.2.7)

3.5.11 Hovedtal jf. BBR

BBR-nr	101-139069
Ejendom opført år	1900
Antal etager	6
Antal boliger	29
Antal erhverv	0
Antal indgange/opgange	3
Bebygget areal. Kvm.	366
Samlet bygningsareal, kvm.	2.145
Samlet boligareal, kvm.	2.130
Samlet erhvervsareal kvm.	0
Bolig bebyggelsesprocent	412%

3.5.12 Offentlig vurdering

Vurderingsår	2018
Offentlig vurdering, kr.	31.000.000
Heraf grundværdi, kr.	2.570.000

3.5.12 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret som følger:

Forsikringselskab : Gjensidige Forsikring
Police nr. : 4877464

Forsikring omfatter dækning for brand, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskadeforsikring, husejeransvarsdækning samt bestyrelsesansvar.

3.5.13 Grundejernes Investeringsfond (GI)

Der foreligger ingen oplysninger om bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond (GI). Udgift til hensættelser samt vedligehold er derfor medregnet med vedligeholdelsesnormtallene jf. boligreguleringslovens §18 og §18b, som følger:

BRL §18	85 kr/kvm. - svarende til	181.050 kr.
BRL §18B	79 kr/kvm. - svarende til	168.270 kr.
BRL §18 Saldo	Medregnet primo	0 kr.
BRL §18B Saldo	Medregnet primo	0 kr.

Beløb indsat på GI er ejendommens opsparing – som udlejnings-ejendom - til vedligehold, herunder større reoveringsudgifter, som udlejningsejendom, og dette beløb kan væsentligt afvige fra de udgifter til løbende vedligehold, som andelsboligforeningen afholder.

3.6 Ejendommens generelle stand

Middel stand. Sædvanlig, og sammenlignelig med andre ejendomme i området, i samme alder. Kendte og overskuelige fremtidige vedligeholdsgaver er påkrævet.

Se desuden rapportens pkt. 3.7 for foretaget vedligehold, samt pkt. 3.8 for fremtidigt, større vedligehold.

3.7 Ejendommens foretagne forbedringer

Ejendommen har – udover almindeligt, løbende vedligehold - gennemgået større reoveringer og forbedringsarbejder på ejendommen, på de flg. bygningsdele, på de flg. kendte tidspunkter: (årstallene kan være anslået):

Bygningsdel	Etableret eller reoveret år
Ejendom opført	1900
Tag	1997
Tagpap-tag	-
Altaner, ikke oprindelige	-
Tagterrasse	-
Vinduer, mod gade	2014
Vinduer, mod gård	2014
Vinduer, øvrigt	-
Nye brand-døre, hoveddøre	-
Nye brand-døre, lejl.	-
Faldstammer	2010
Stigstreng	-
Højt vandlukke	-
Dræn	-
Forbedret varme anlæg	-
Forbedret el	-
Fælles vaskekælder	2009
Nyt gårdmiljø	2016
Efterisolering/gavlisolering	-
Facade reoveret	-
Bagside reoveret	-
Forbedret dørtlif. anlæg	-
Fortrapper reoveret	-
Bagtrapper reoveret	-

3.8 Kommende forbedringer/vedligeholdelsesomkostninger

En andelsforening vælger selv, hvor mange penge den vil afsætte/opsparere dels til løbende 'små'-vedligehold, dels til vedligehold eller renovering af større projekter, som for eksempel et nyt tag. Hvis andelsforeningen ikke selv har løbende opsparede midler til større renoveringer, er man så nødsaget til at måtte optage lån til at gennemføre disse.

En udlejnings boliginvesteringsejendom er imidlertid, som langt overvejende hovedregel, underlagt en obligatorisk indbetaling til Grundejernes Investeringsfond (GI), til at sikre at der i fremtiden vil være beløb indsat på GI er ejendommens opsparing – som udlejningsejendom - til fremtidigt vedligehold.

Penge indbetalt til GI er således ikke en driftsomkostning i traditionel forstand, men en 'tvungen opsparing', som tilhører ejendommen, og dens ejer kan ansøge om at der kan bruges midler heraf, til ejendommens vedligehold.

Derfor afviger en udlejningsejendoms drifts- og vedligeholdsbudget væsentligt fra det budget man planlægger ud fra som andelsforening (selv om det er de samme forventede, fremtidige udgifter man har at se frem til, og ejendommens løbende opsparing/vedligeholdsbudget, hvis den var en udlejningsejendom, ville anslået se ud som følger:

År	Ekstraordinær Opgave/vedligehold/renovering	Ekstraordinær Udgift	Indbetalt GI, §18+§18B	*Løbende vedligehold anslået	**Ekstraordinær nødvendig indbetaling	Driftskonto	§18+§18B
2019	-	0	349.320	125.000	0	224.320	224.320
2020	Tag, stigstrengene mv., anslået	4.000.000	352.813	126.250	3.549.117	0	-3.549.117
2021	-	0	356.341	127.513	0	228.829	-3.320.288
2022	-	0	359.905	128.788	0	459.946	-3.089.171
2023	-	0	363.504	130.076	0	693.374	-2.855.743
2024	-	0	367.139	131.376	0	929.137	-2.619.980
2025	-	0	370.810	132.690	0	1.167.257	-2.381.860
2026	-	0	374.518	134.017	0	1.407.758	-2.141.358
2027	-	0	378.264	135.357	0	1.650.665	-1.898.452
2028	-	0	382.046	136.711	0	1.896.000	-1.653.116
2029	-	0	385.867	138.078	0	2.143.789	-1.405.328
2030	-	0	389.725	139.459	0	2.394.056	-1.155.061
2031	-	0	393.623	140.853	0	2.646.825	-902.292
2032	-	0	397.559	142.262	0	2.902.122	-646.994
2033	-	0	401.534	143.684	0	3.159.972	-389.144
I alt		4.000.000	5.622.968	1.307.777	3.549.117	3.159.972	-389.144

* = Løbende vedligehold er anslået jf. seneste årsrapport

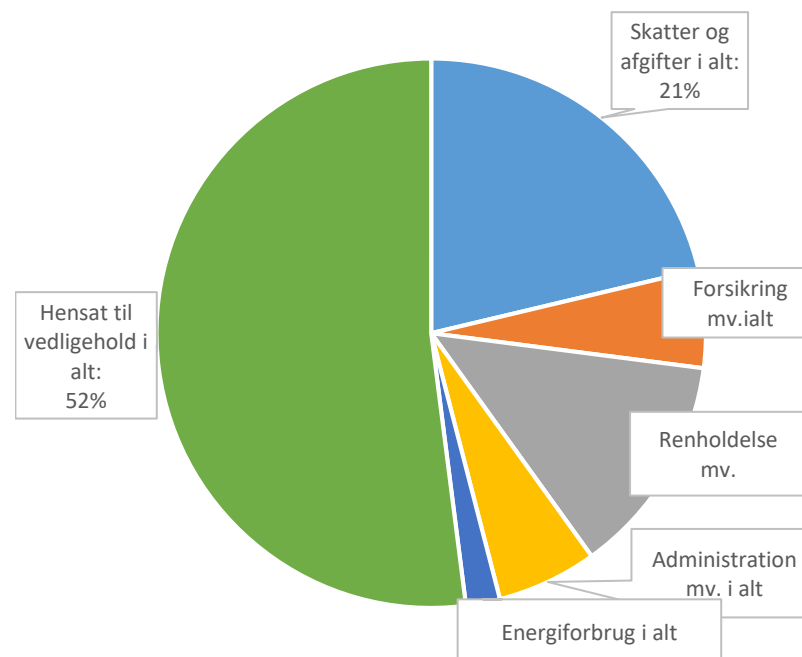
** = Påkrævet ekstra udgift der ikke kan dækkes af løbende opsparing til vedligehold, og som medregnes i DCF

3.9 Ejendommens driftsomkostninger

3.9.1. Opgørelse over driftsudgifter (som udlejningsejendom):

	%	Kr.
Skatter og Afgifter		
Grundskyld, dækningsafgift mv.		87.407
Renhold af fortov, rottebekæmpelse, renovation mv.		55.499
Skatter og afgifter i alt:	21,28%	142.906
Forsikring mv:		
Forsikring		38.661
Serviceabo., elevator & øvrigt		0
Forsikring mv. ialt	5,76%	38.661
Renholdelse mv.		
Vicevært & rengøringservice		61.367
Vinduespudsning & trappevask		4.425
Snerydning & øvrig rengøring		21.735
Renholdelse mv. i alt:	13,03%	87.527
Administration og øvrigt		
Administrator		39.619
Gårdlaug		41.891
Øvrigt		0
Administration mv. i alt	5,90%	39.619
Energi		
El		13.458
Varmeregnskab		0
Vandforbrug		0
Øvrigt energiforbrug		0
Energiforbrug i alt	2,00%	13.458
Vedligehold		
§18		181.050
§18B		168.270
Hensat til vedligehold i alt:	52,02%	349.320
I alt:	100,00%	671.491

3.9.2 Fordeling af driftsudgifter (som udlejningsejendom) i procent:

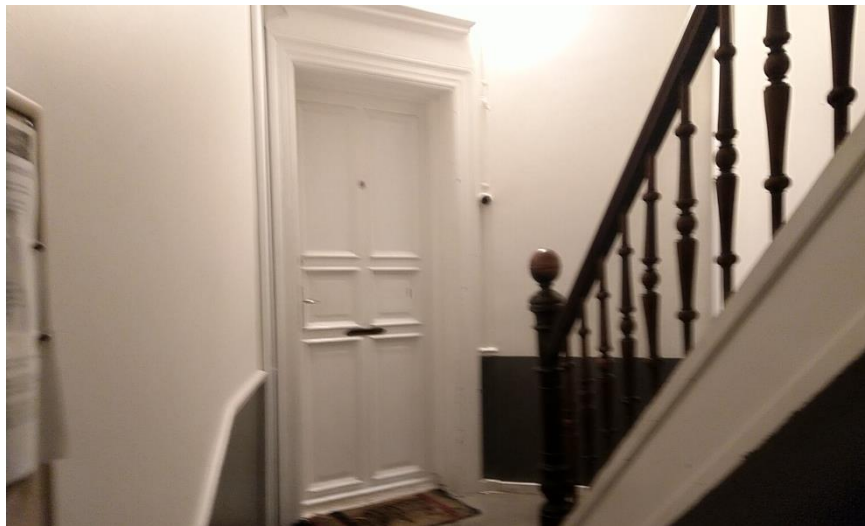
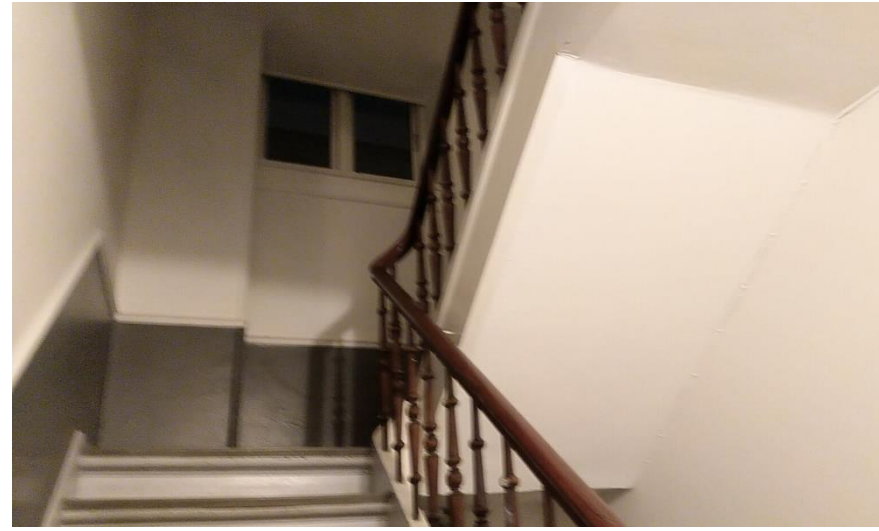


3.10 Omkostningsbestemt leje

På baggrund af de modtagne oplysninger, forhold konstateret ved besigtigelsen samt vejledende/anslåede normtal kan den omkostningsbestemte leje opgøres som følger:

AREALOPGØRELSE AF EJENDOM, OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE				OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET			
Antal boliger	29	Antal kvm.bolig:	2.130	Skatter og Afgifter	142.906 kr.	Alle udgifter samlet	1.339.575 kr.
Antal erhvervslejl.	0	Antal kvm.erhverv	0	Forsikringer /abonnementer	38.661 kr.	Boligprocent	100,00 %
Antal lejligheder i alt	29	Antal kvm i alt:	2.130	Renholdelse mv.	87.527 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	1.339.575 kr.
		Boligprocent:	100,00%	Energi mv.	13.458 kr.		
				Øvrige udgifter	81.510 kr.		
				Afkast/henlæggelser	440.910 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr.pr.kv	416,54 kr.
				Installationer	82.266 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	212,36 kr.
				Forbedringstillæg	452.337 kr.		
				Alle udgifter samlet	1.339.575 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	628,91 kr.
OPGØRELSE OVER POSTERINGER, OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG				OPGØRELSE OVER POSTERINGER, AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG			
Skatter og afgifter		Forsikring og abonnementer		Afkast/henlægg/renov.	Afkast/tillæg	Forbedringer	Ydelsestillæg
Grundskyld	87.407 kr.	Forsikring	38.661 kr.	Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	59.640 kr.	Postkasser	2.509 kr.
Dækningsafgift	0 kr.	Serviceabonnement, elevat	0 kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. B	31.950 kr.	Tag	238.875 kr.
Kommunalt renhold af for	0 kr.	Øvrigt	38.661 kr.	§ 18	181.050 kr.	Tagpap-tag	0 kr.
Rottebekæmpelse	817 kr.	Forsikringer /abo. I alt	38.661 kr.	§ 18b	168.270 kr.	Tagterrasse	0 kr.
Renovation	54.682 kr.			Afkast/henlægg/renoveringer i	440.910 kr.	Altaner, ikke oprindelige	0 kr.
Skorstensfejning/øvrigt	142.906 kr.					Faldstammer, stigstreng mv.	25.968 kr.
I alt	142.906 kr.					Dørtlif.anlæg	0 kr.
		Energi mv.				Nye brand-døre, hoveddøre	0 kr.
		El	13.458 kr.	Installationstillæg	Ydelsestillæg	Nye brand-døre, lejl.	0 kr.
		Varmeregnskab	0 kr.	Varmeanlæg	52.483 kr.	Efterisolering/gavlisolering	27.675 kr.
		Vandforbrug	0 kr.	Køleskabe	10.440 kr.	Eftermonteret elevator	0 kr.
		Øvrigt energiforbrug	0 kr.	Komfur	13.920 kr.	Forbedret el	0 kr.
Renholdelse mv.		Udgifter til energi i alt	13.458 kr.	Porttlf. med mikrofon	3.480 kr.	Forbedret varmeanlæg	0 kr.
Vicevært	87.527 kr.			Antenneanlæg	1.943 kr.	Højt vandlukke/dræn	0 kr.
Rengøringservice	0 kr.			Elevator	0 kr.	Nyt gårdmiljø	26.063 kr.
Vinduespudsning	4.425 kr.			Installationstillæg i alt	82.266 kr.	Centralsug-anlæg	0 kr.
Graffitirens	0 kr.	Øvrige udgifter				Fælles vaskekælder	8.434 kr.
Glatførebekæmpelse	0 kr.	Administration	39.619 kr.			Nye badeværelser (ikke indiv. forb)	0 kr.
Trappevask	0 kr.	Gårdlaug	41.891 kr.			Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	0 kr.
Snerydning	16.360 kr.	Diverse	0 kr.			Vinduer, mod gade	61.407 kr.
Øvrigt renhold	0 kr.	Øvrige udgifter i alt	81.510 kr.			Vinduer, mod gård	61.407 kr.
Renholdelse mv. i alt	87.527 kr.					Vinduer, øvrigt	0 kr.
						Forbedringstillæg i alt	452.337 kr.

3.11 Billeder af ejendom



KAPITEL 4 VÆRDIANSÆTTELSE

4.1 Indledning

Nærværende kapitel gennemgår de elementer der danner grund for værdiansættelsen, herunder betydningen af den frie lejlighed, betydningen af ejendommens eventuelle potentialer/'skjulte værdier', en opgørelse af ejendommens potentielle lejeindtægt, hvis den var en udlejningsejendom, en opgørelse af ejendommens værdisætning samt de analysebetragtninger der visualiserer og understøtter værdiansættelsen.

4.2 Den frie lejlighed

I henhold til retspraksis jf. TBB.2001.67.V samt DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningens boligudlejnings-ejendomme, skal der ud over ejendommens markedsmæssige værdi, indregnes værdien af en ledig lejlighed til køberens egen disposition ('den frie lejlighed'). Dette begreb vil sige at rapporten udarbejdes ud fra den forudsætning at i forbindelse med en handel af ejendommen kan køberen beholde en enkelt bolig til sit eget brug.

Denne bolig skal så fraregnes i ejendommens lejeindtægt, dvs. det antal kvadratmeter hvor der kan medregnes en lejeindtægt reduceres, men til gengæld kan denne bolig lægges til ejendommens værdi, som kontantværdien af en forsigtigt sat pris på en ejerbolig i kvarteret (75 % af markedsniveau).

Den anvendes til udredning af dette regnestykke i videst muligt omfang en lejlighed der så tæt på gennemsnitsstørrelsen af ejendommens boliger. Bemærk at begrebet den frie lejlighed alene indregnes som en del af værdiansættelsen, dvs. dette begreb kan ikke stå til hinder for, at ved et salg af ejendommen, har samtlige andelshavere fortsat ret til at blive boende som lejere, efter lejelovens regler.

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 73,45 kvm, hvorfor der anvendes en lejlighed på 72 kvm. (tættest på gennemsnittet) i opgørelsen af den fri bolig. Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegning ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i år 2019:

Adresse	Kvm.	Antal vær	Handelsdato	Handelspris	kr/kvm
Steen Billes Gade 8 4.th	73	3	07.01.2019	3.550.000	48.630
Aggersborggade 9 2.th	82	4	23.04.2019	4.140.000	50.488
Fiskedamsgade 9 2.th	58	2	19.04.2019	2.900.000	50.000
Aggersborggade 3 3.tv	82	4	30.07.2019	4.075.000	49.695
Gns,kvm:	73,45			Gns.kr/kvm:	49.712
Gns,kvm, anvendt:	72			75% af gns.kvm:	37.284
Kilde: boliga.dk				Værdi af fri lejlighed:	2.700.000

4.3 Potentialer på ejendommen

Der skønnes at være et udviklingspotentiale i at istandsætte og indrette lejligheder efter BRL § 5, stk. 1 og BRL § 5, stk. 2 og dermed hæve det beregnede lejeniveau. Nærværende vurderingsrapport er således værdiansat ud fra DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeninger, hvor dette potentiale er indeholdt. Dette potentiale illustreres den øverste figur i figuren i pkt.4.9.1, hvor udviklingen i omkostningsbestemt leje samt det lejedes værdi kan ses.

Der skønnes ikke at være muligt at etablere selvstændige tagboliger i det eksisterende loftsareal (pga. loftshøjde, adgang til flugtveje, adgang til lofts-/kælderrum mv.), men det antages dog at være muligt at en del af loftsarealet kan frasælges som supplerende værelser, til lejlighederne umiddelbart tilstødende loftsrummet. Dette forhold indregnet i værdiansættelsen med en skønnet andel af loftsarealet ganget med 10% af kvadratmeterprisen på ejerlejligheder fundet i pkt. 4.2, som følger:

Bebygget areal,kvm.	Anslået kan anvendes,%	Anslået areal,kvm.	Anvendt kvm.pris, kr/kvm.	Værdi af potentiale,kr.
366	25	92	4.971	454.864
Afrundet:				450.000

Det bemærkes til denne antagelse, at der er ikke forespurgt om en byggetilladelse, eller undersøgt ombyggetekniske forhold, herunder bebyggelsesprocent, muliggør dette forhold.

4.4 Lejeindtægt –grundlag

Som det fremgår af lovtæksten, skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at det er en andelsboligejendom, og vurdere hvad ejendommen er værd som udlejningsejendom. Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt, der lovligt ville kunne opkræves, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Det vil sige, at det er den maksimale lovlige leje.

Ejendommen er beliggende i et reguleret område, og derfor finder reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV anvendelse, hvilket vil sige, at lejen skal enten beregnes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2, hvis betingelserne er opfyldt.

Københavns Kommune er en reguleret kommune, hvorfor lejen som udgangspunkt ved lejeaftalens indgåelse kan fastsættes til en beregnet leje, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2. En beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter jf. boligreguleringslovens § 8, afkast, jf. § 9 med tillæg af hensættelse til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18 b., samt forbedringstillæg. Der fremgår en opgørelse af den omkostningsbestemte leje inkl. Forbedringstillæg i rapportens pkt.3.9.

I værdiansættelsen er samtidig indeholdt (DCF-modellen) det potentiale, der ligger i at en investor over tid ville kunne konvertere de enkelte lejligheder til at lejeindtægten ville kunne overgå til det lejedes værdi. Gevinsten heri illustreres i figuren i rapportens pkt. 4.9.1 (ejendommens indtægter).

I opgørelsen af lejeindtægten er der korrigeret for værdien af **den frie bolig** (se rapportens pkt.4.2), dvs. den teoretiske lejeindtægt for denne lejlighed er fraregnet i opgørelsen af ejendommens lejeindtægter.

Se desuden rapportens pkt.3.9 en opgørelse af den omkostningsbestemte leje, samt pkt. 4.6, hvor ejendommens teoretiske brutto/nettoleje fremgår

4.5 Opgørelse af lejeindtægt

Uddrag af lejeindtægter på ejendommen ved starten af DCF-budgetperiode.

Adresse			Antal	Antal	Omk.leje kr./kvm./år	628,91	Lejedes værdi kr./kvm./år	1.460,00
			vær.	kvm.	Leje pr.år	Leje pr.md.	Leje pr.år	Leje pr.md.
Fiskedamsgade	7	st. tv	3	72	45.281	3.773	105.120	8.760
Fiskedamsgade	7	st. th	3	116	72.953	6.079	169.360	14.113
Fiskedamsgade	7	1. tv.	3	72	45.281	3.773	105.120	8.760
Fiskedamsgade	7	1. th.	2	58	36.477	3.040	84.680	7.057
Fiskedamsgade	7	3. tv.	4	72	45.281	3.773	105.120	8.760
Fiskedamsgade	7	5. tv.	3	62	38.992	3.249	90.520	7.543
Fiskedamsgade	7	5. th.	2	50	31.445	2.620	73.000	6.083
Willemoesgade	77	st. tv.	2	63	39.621	3.302	91.980	7.665
Willemoesgade	77	st. th.	3	76	47.797	3.983	110.960	9.247
Willemoesgade	77	2. tv.	2	63	39.621	3.302	91.980	7.665
Willemoesgade	77	2. th.	3	76	47.797	3.983	110.960	9.247
Willemoesgade	77	3. tv.	2	54	33.961	2.830	78.840	6.570
Willemoesgade	77	5. tv.	2	54	33.961	2.830	78.840	6.570
Willemoesgade	77	5. th.	3	63	39.621	3.302	91.980	7.665
Willemoesgade	79	st. -	4	97	61.004	5.084	141.620	11.802
Willemoesgade	79	1. sal.	4	97	61.004	5.084	141.620	11.802
Willemoesgade	79	2. sal.	3	97	61.004	5.084	141.620	11.802
Willemoesgade	79	3. sal.	4	97	61.004	5.084	141.620	11.802
Willemoesgade	79	4. sal.	4	97	61.004	5.084	141.620	11.802
Willemoesgade	79	5. sal.	4	80	50.313	4.193	116.800	9.733
I alt (alle lejligheder)				2.130	1.339.575	111.631	3.109.800	259.150

4.6 Ejendommens værdi samt brutto/netto opgørelse

Ejendommen værdiansættes som valuarvurderet til	63.335.062 kr.	Afrundet til	63.300.000	kr.
Ved afkastværdi v.1.års leje:	0,89 %			
Ved afkastværdi opgjort efter DCF-model	3,80 %			
Indtægtsgrundlag				
Omk. bestemt leje (indtægt uden fri bolig)	2.058 kvm.	628,91 kr./kvm.	1.294.293	kr.
Fradrag i omk.leje ved ombyggn. Til BRL §5,2	137 kvm.	628,91 kr./kvm.	-43.143	kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	0 kvm.	1.460 kr./kvm.	0	kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	0 kvm.	1.800 kr./kvm.	0	kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	0 kvm.	0 kr./kvm.	0	kr.
Øvrige, løbende indtægter (garage, antenne mv.)			0	kr.
Lejeindtægt i alt/bruttoleje			1.251.150	kr.
Driftsudgifter i alt (jf. årsrapport samt normtal for omk. bestemt leje)				
Skatter og afgifter:			142.906	kr.
Forsikringer:			38.661	kr.
Renholdelse mv.:			87.527	kr.
Administration:			39.619	kr.
Energi (elforbrug, varmeregnskab samt vandforbrug mv.):			13.458	kr.
Øvrigt (gårdlaug mv)			41.891	kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			349.320	kr.
Driftsudgifter i alt Lejeindtægter fratrukket driftsudgifter			713.382	kr.
Til forretning/nettoleje				
Lejen er uden andelshaveres særlige forbedringer			537.768	kr.
Vurderingssum	afkastværdi ved 1.års leje	Afkast v.DCF:		
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	0,89%	3,80%	60.185.062	kr.
Tillæg/fradrag for ekstraordinær indtægt/udgift:				
Frasalg af loftsareal mv.			450.000	kr.
Tillagt værdi af fri bolig:				
(afrundet)	72 kvm.	37.284 kr/kvm	2.700.000	kr.
Vurderingssum, samlet				
(afrundet)			63.300.000	kr.
Svarende til kr/kvm				
(afrundet)			29.718	kr/kvm.

4.8 DCF-model

Bruttoleje	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Terminalår
Lejeindtægt, OMK Leje		1.294.293	1.132.938	1.056.247	977.909	897.898	816.189	732.756	647.574	560.614	471.850	381.255	288.800	194.459	98.202	0	0
Tomgangsleje ved ombygning til BRL\$5,2		-43.143	-43.575	-44.010	-44.450	-44.895	-45.344	-45.797	-46.255	-46.718	-47.185	-47.657	-48.133	-48.615	-49.101	-49.592	0
Lejeindtægt, det Lejedes Værdi		0	404.630	613.015	825.527	1.042.227	1.263.180	1.488.447	1.718.093	1.952.183	2.190.783	2.433.960	2.681.781	2.934.315	3.191.632	3.453.802	3.488.340
Lejeindtægt, Markedsleje (bolig)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Erhvervsleje (erhverv)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Øvrige indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre løbende indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrigt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttuleje		1.251.150	1.493.994	1.625.251	1.758.985	1.895.230	2.034.025	2.175.406	2.319.411	2.466.079	2.615.448	2.767.558	2.922.448	3.080.160	3.240.733	3.404.210	3.488.340

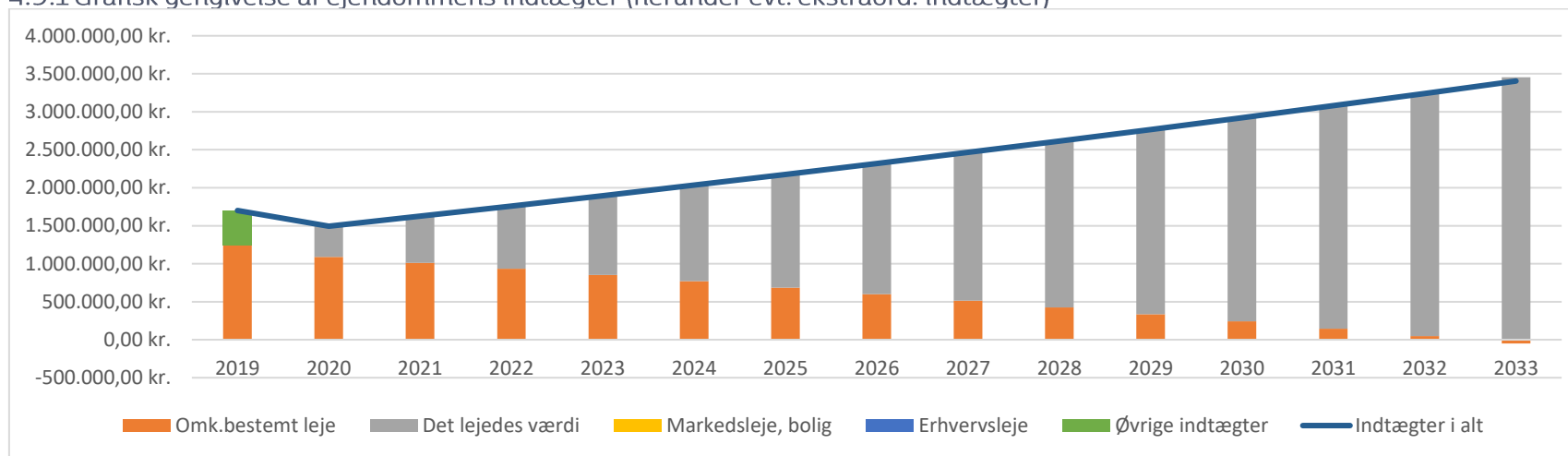
Driftsudgifter	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Terminalår
Skatter og afgifter:		142.906	144.335	145.778	147.236	148.709	150.196	151.698	153.215	154.747	156.294	157.857	159.436	161.030	162.640	164.267	165.909
Forsikringer		38.661	39.048	39.438	39.832	40.231	40.633	41.039	41.450	41.864	42.283	42.706	43.133	43.564	44.000	44.440	44.884
Renholdelse mv.:		87.527	88.402	89.286	90.179	91.081	91.992	92.912	93.841	94.779	95.727	96.684	97.651	98.628	99.614	100.610	101.616
Energi / el, vandforbrug mv.)		13.458	13.593	13.729	13.866	14.004	14.144	14.286	14.429	14.573	14.719	14.866	15.015	15.165	15.316	15.470	15.624
Administration:		39.619	40.015	40.415	40.819	41.228	41.640	42.056	42.477	42.902	43.331	43.764	44.202	44.644	45.090	45.541	45.996
Øvrigt (gårdlaug mv)		41.891	42.310	42.733	43.160	43.592	44.028	44.468	44.913	45.362	45.816	46.274	46.736	47.204	47.676	48.153	48.634
Vedligeholdelse, BRL \$18+18B:		349.320	352.813	356.341	359.905	363.504	367.139	370.810	374.518	378.264	382.046	385.867	389.725	393.623	397.559	401.534	405.550
Ekstraord.større vedligehold:		0	3.549.117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift > LL\$5,2 lejl.		618.772	624.960	631.209	637.521	643.897	650.336	656.839	663.407	670.041	676.742	683.509	690.344	697.248	704.220	711.262	0
Udgifter i alt		1.332.154	4.894.592	1.358.930	1.372.520	1.386.245	1.400.107	1.414.108	1.428.249	1.442.532	1.456.957	1.471.527	1.486.242	1.501.104	1.516.115	1.531.277	828.214

Pengestrømsopgørelse	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Terminalår
Indtægter i alt		1.251.150	1.493.994	1.625.251	1.758.985	1.895.230	2.034.025	2.175.406	2.319.411	2.466.079	2.615.448	2.767.558	2.922.448	3.080.160	3.240.733	3.404.210	3.488.340
Udgifter i alt		-1.332.154	-4.894.592	-1.358.930	-1.372.520	-1.386.245	-1.400.107	-1.414.108	-1.428.249	-1.442.532	-1.456.957	-1.471.527	-1.486.242	-1.501.104	-1.516.115	-1.531.277	-828.214
Driftsresultat / cash flow		-81.004	-3.400.599	266.321	386.465	508.986	633.918	761.297	891.162	1.023.547	1.158.491	1.296.031	1.436.206	1.579.055	1.724.618	1.872.934	2.660.126
Cash flow akkumuleret		-81.004	-3.481.602	-3.215.281	-2.828.816	-2.319.831	-1.685.913	-924.615	-33.454	990.093	2.148.583	3.444.614	4.880.820	6.459.875	8.184.493	10.057.427	12.717.553
Gns.cash flow i perioden		847.837	847.837	847.837	847.837	847.837	847.837	847.837	847.837	847.837	847.837	847.837	847.837	847.837	847.837	847.837	847.837

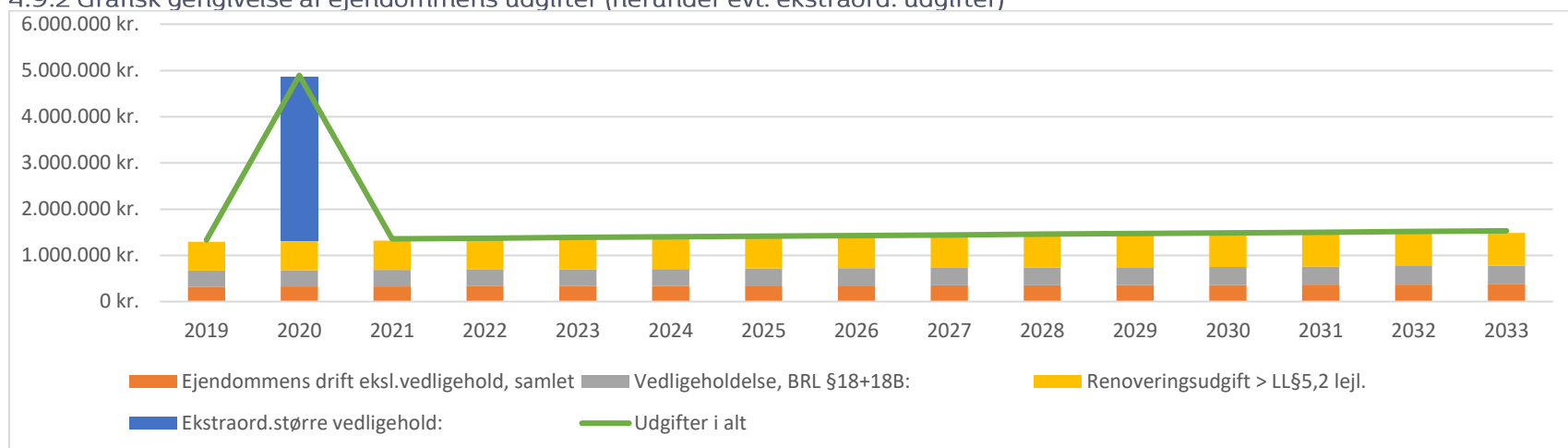
DCF-metode	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Terminalår
Netto Pengestrøm		-81.004	-3.400.599	266.321	386.465	508.986	633.918	761.297	891.162	1.023.547	1.158.491	1.296.031	1.436.206	1.579.055	1.724.618	1.872.934	
Nutidsværdi af pengestrøm		-78.038	-3.156.172	238.130	332.906	422.395	506.814	586.372	661.268	731.697	797.846	859.893	918.012	972.370	1.023.128	1.070.439	
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret		5.887.060															
Nutidsværdi terminalværdi		54.298.002															95.004.495
Markedsværdi DCF (eksl.fri bolig samt tillæg)		60.185.062															
Værdi af den frie bolig		2.700.000					2,80%	overgangshastighed, Omk.leje til Lejedes Værdi boliger					6,67%	svarende til	15	års lineær konvertering	
Ekstraord.tillæg/fradrag - salg af loft el.lign.		450.000					1,00%	Udgift til LL\$5,2 (medregnet gange 2, i renoveringsudgift)					2.255	kr/kvm.			
Markedsværdi DCF inkl.den frie bolig samt tillæg:		63.335.062					3,80%	Der er medregnet lejetomgang i 3 mdr. dvs 1/4 år af omk.lejen, fsa.de kvm., hvor ombygningen sker.									

4.9 DCF-figurer

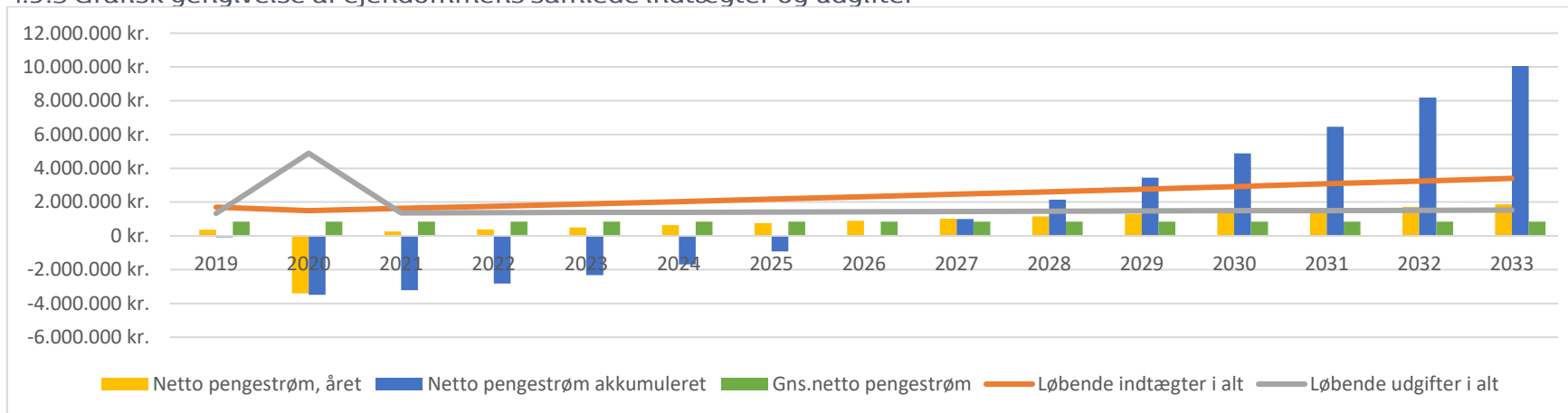
4.9.1 Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraord. indtægter)



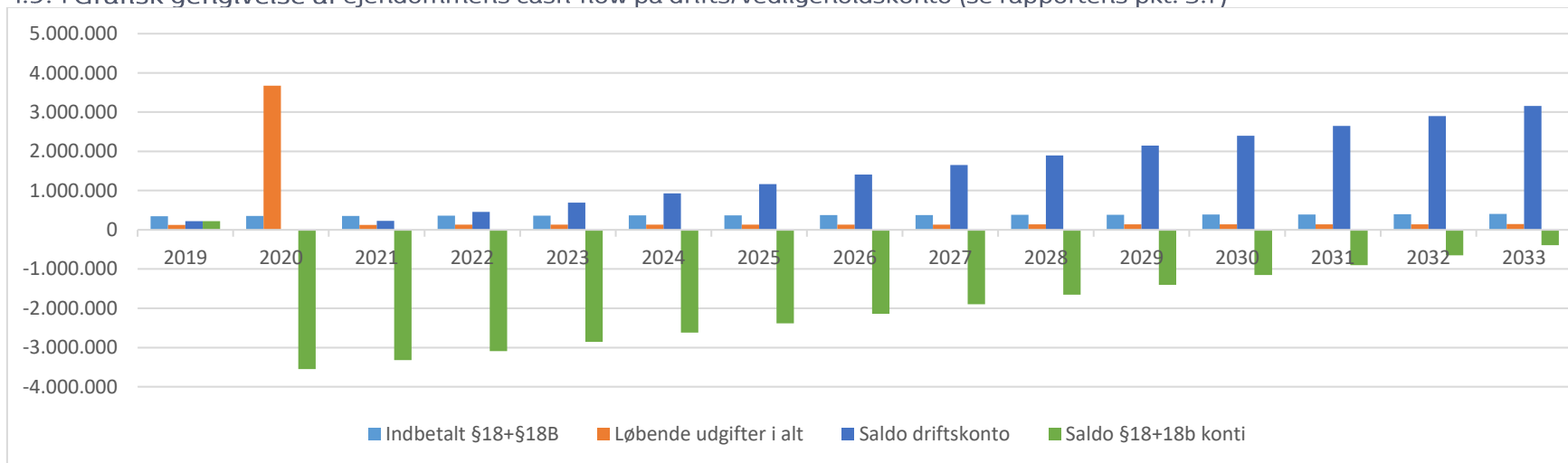
4.9.2 Grafisk gengivelse af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter)



4.9.3 Grafisk gengivelse af ejendommens samlede indtægter og udgifter



4.9.4 Grafisk gengivelse af ejendommens cash-flow på drifts/vedligeholdskonto (se rapportens pkt. 3.7)



4.10 Følsomhedsanalyse

4.10.1 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (1.års afkast)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes alternativt 1.års afkast samt alternativ lejeindtægt

1.års Brutto/netto - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
0,64%	86.716.097	40.712
0,79%	70.919.588	33.296
0,84%	66.902.538	31.410
0,89%	63.300.000	29.718
0,94%	60.145.687	28.237
0,99%	57.277.328	26.891
1,14%	50.177.262	23.557

1.års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	1.344.986	73.836.876	34.665
+5,00%	1.313.708	70.336.271	33.022
+2,50%	1.282.429	66.835.667	31.378
100,00%	1.251.150	63.300.000	29.718
-2,50%	1.219.871	59.834.458	28.091
-5,00%	1.188.593	56.333.853	26.448
-7,50%	1.157.314	52.833.249	24.804

4.10.2 Konsekvensberegning af ejendommens værdi (DCF)

Alternativ værdi på ejendommen, hvis der anvendes alternativ DCF afkastrente samt alternativ lejeindtægt

DCF - Ændret afkast

Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.
3,30%	80.448.349	37.769
3,55%	73.481.160	34.498
3,70%	66.161.053	31.062
3,80%	63.300.000	29.718
3,90%	60.537.864	28.422
4,05%	56.821.501	26.677
4,30%	51.407.571	24.135

DCF - Ændret lejeindtægt

Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
+7,50%	1.344.986	73.486.263	34.501
+5,00%	1.313.708	70.989.238	33.328
+2,50%	1.282.429	68.492.213	32.156
100,00%	1.251.150	63.300.000	29.718
-2,50%	1.219.871	63.498.163	29.811
-5,00%	1.188.593	61.001.138	28.639
-7,50%	1.157.314	58.504.113	27.467

4.11 Konsekvensberegning/fremskrivning af ejendommens værdi ved fremtidigt vedligehold

DCF-modellen viser hvad ejendommen er værd i dag, givet de fremtidige større vedligeholdelsesposter skitseret i pkt. 3.8. Nærværende tabel viser, hvad ejendommen - opgjort i samme DCF-model - vil være værd, når de fremtidige udgiftsposter enten kommer tættere på nutiden (en større nutidsværdi af fremtidige udgifter medfører en mindre værdi af ejendommen), eller overgår til at være vedligehold der ligger i fortiden, hvorved 'reservationen' i den fremtidige pengestrøm udgår.

Fremskrivningen er baseret på værdiansættelsen i dag, og tager ikke hensyn til at fremtidige ændringer i afkast- eller lejeniveauer vil påvirke værdiansættelsen.

Fremskrivningen har endvidere heller ikke indregnet eventuelle fremtidige forbedringstillæg som følge af foretagne forbedringer.

4.11.1 Udvikling i ejendommens værdi, som konsekvensberegning af fremtidigt vedligehold

Fremtidig værdi af ejendom ved vedligehold.		Ekstraordinær		Ekstraordinær	Samlet
År	Værdi	Kr/kvm	Opgave/vedligehold/renovering	udgift i året	Fremtidig vedl.
2019	63.335.062	29.735	-	0	4.000.000
2020	59.697.606	28.027	Tag, stigstreng mv., anslået	4.000.000	4.000.000
2021	66.629.077	31.281	-	0	0
2022	66.629.077	31.281	-	0	0
2023	66.629.077	31.281	-	0	0
2024	66.629.077	31.281	-	0	0
2025	66.629.077	31.281	-	0	0
2026	66.629.077	31.281	-	0	0
2027	66.629.077	31.281	-	0	0
2028	66.629.077	31.281	-	0	0
2029	66.629.077	31.281	-	0	0
2030	66.629.077	31.281	-	0	0
2031	66.629.077	31.281	-	0	0
2032	66.629.077	31.281	-	0	0
2033	66.629.077	31.281	-	0	0

KAPITEL 5 MÆGLERERKLÆRING

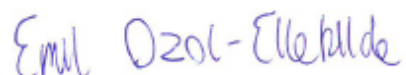
5.1 Mæglererklæring

For at en valuarvurdering kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger, skal vurderingen i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 litra b være foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Kravene er specificeret ved bekendtgørelse i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 15, ligesom bekendtgørelsen indeholder nærmere regler om vurderingsmåden mv.

Undertegnede valuar erklærer, at jeg lever op til kravene til valuarer, og at nærværende valuarvurdering er gennemført i overensstemmelse med de anførte regler, således at vurderingen lovligt kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger i den vurderede ejendom.

5.4 Underskrift

København den 12.01.2020.



Emil Ozol-Ellekilde
Vurderingschef, Ejendomsmægler & Valuar, MDE, HD(F)

5.2 Habilitet

Nærværende vurdering er foretaget efter vurderingsmandens bedste skøn og overbevisning og under hensyntagen til kendskab til vurdering/prisfastsættelse af lignende ejendomme i området. Vurderingsmanden erklærer samtidig ikke at have personlig interesse i ejendommen, bortset fra nærværende vurdering, der er givet i opdrag til vurderingsmanden af rekvirenten.

5.3 Fremsendelse

Nærværende vurderingsrapport fremsendes i 1 eksemplar til rekvirenten, samt kopi til foreningens administrator.



Beinta Julianna Magnussen
Vurdering, Erhvervsmægler

KAPITEL 6 VURDERINGSGRUNDLAG

6.1 Valg af DCF-model/budgetperiode

Med Lov om valuarvurderinger og kravet om brugen af en DCF-model, bliver det samtidig muligt at synliggøre den væsentligste årsag til at bolig investeringsejendomme i det hele taget handles, nemlig: Potentialet på ejendommen!

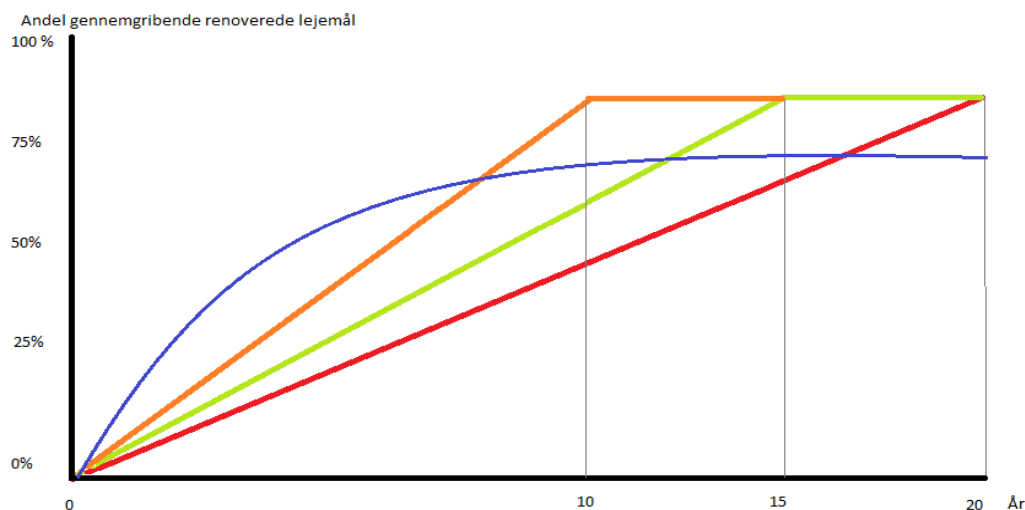
En af de klassiske kritikpunkter af alene at opstille vurderingen på baggrund af en brutto-netto opgørelse, og typisk med en meget lav afkastprocent, er at denne opgørelse ikke viser hvad investoren, der køber ejendommen, kan konvertere den til, over tid, ved at renovere lejemålene, og dermed optimere på ejendommens potentielle lejeindtægt. Med DCF-opgørelsen, og en afkastrente, der understøtter ejendommens egentlige, mulige lejeindtægt, kan denne mulighed imidlertid synliggøres.

Vurderingsmanden har til opgave at vælge en periode, hvor man antager at alle ejendommens lejeboliger (hvis den var en udlejnings-ejendom), der i udgangspunktet er lejemål, der er omfattet af reglerne

for omkostningsbestemte lejemål, kan renoveres, og ombygges til BRL §5,2 lejligheder (gennemgribende renoverede lejemål), og dermed opnå en højere leje.

Denne lineære antagelse er efter vores opfattelse ikke helt retvisende, idet det er vores oplevelse at når en andelsboligforening opløses, og konverteres til en udlejningsejendom, at der sker en ret stor fraflytning i starten (hvilket giver mulighed for at renovere boligerne før genudlejning), hvilket giver en hurtigere potentiel lejeindtægt de første 1-8 år, end modellen giver mulighed for, men derefter tager det meget lang tid, før det er muligt at renovere samtlige boliger, oftest langt ud over budgetperioden.

Vi har derfor valgt konsekvent og på samtlige af vores sager at anvende en 15-årig periode, dels fordi denne tilgang efter vores opfattelse, bedst simulerer den virkelige verden fsa. udviklingen, og dels for at gøre vores rapporter sammenlignelige.



Figur, pkt. 6.1: Illustration af forskellen mellem den empirisk mest rigtige udvikling af fraflyttede /ombyggede lejemål (blå linje), og de modelmæssige af konverterings tidshorizont (10,15,20 år budgetperiode, hhv. orange, grøn og rød linje) jf. lov om valuarvurderinger.

6.2 Markedskommentar

Den generelle tendens for erhvervsejendomme er stigende priser og en lidt faldende mængde af handler. At mængden af handler er faldende, kan bedst forklares med at udbuddet af attraktive ejendomme er faldende, hvilket også er en medvirkende årsag til de stigende priser. Faldende renter, et mere likvidt marked, en generel fremgang på alle typer af fast ejendom, og en efterspørgsel på sikre investeringer har presset interessen for erhvervsejendomme, herunder boliginvesteringsejendomme, op.

For boligudlejningsejendomme (dvs. ejendomme der købes og anvendes til udlejning til beboelse. Bemærk at der kan også være erhvervslejemål indeholdt i sådanne ejendomme) gælder at afkastprocenterne varierer utrolig meget i København.

Ejendomme der handles med et meget lavt (1. års) afkastniveau må således være et udtryk for at ejendommen på en eller anden vis har et potentiale der kan realiseres.

Det er dog samtidig også et udtryk for et marked, hvor der er en langt større interesse for køb af investerings-ejendomme, end der er udbud, hvilket presser priserne op, og dermed køberens afkast-forventninger ned. Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme i København har over de seneste år været støt stigende, og mængden af aktive og interesserede investorer er også stadig stigende.

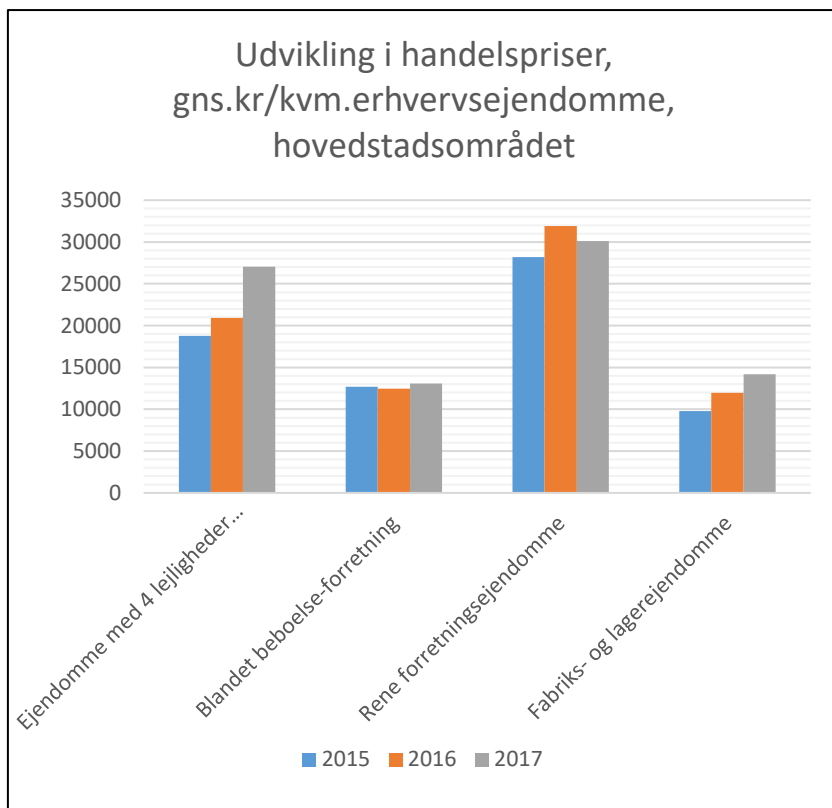
De aktive investorer er fortsat pensionskasser og fonde, men der er også en interesse fra private både danske og udenlandske investorer. Dette betyder bl.a. at der er forskel på udbud/efterspørgsel prisdannelsen på store og små udlejningsejendomme, idet aktørerne ikke nødvendigvis har samme indbyrdes forhandlingsposition.

Ejendomme med en stor andel af erhverv trækker typisk prisen op, opgjort på kvm.pris, men til gengæld også med et større krav til afkastet. Bestemmende herfor er primært beliggenheden, og de steder hvor der kan opnås høje udlejningspriser til butiks-anvendelse og samtidig med en lav genudlejnings risiko vil erhvervslejemålene samlet set trække priserne op, men det omvendte også kan være tilfældet.

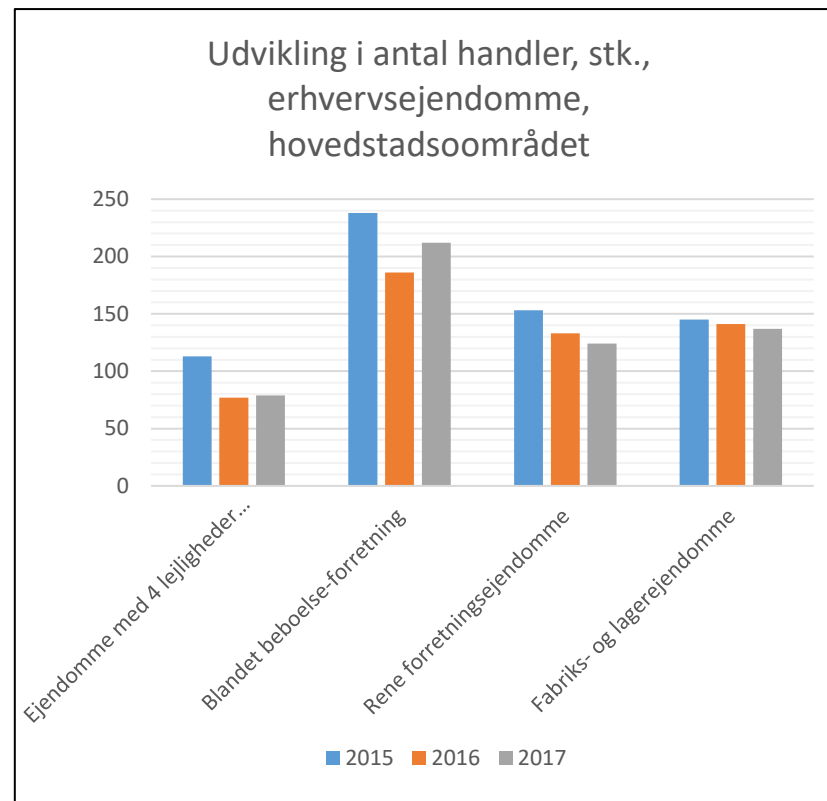
Den store tilflytning af nyere borgere til København har ligeledes afstedkommet en stor boligefterspørgsel. Dette har samtidig medført at lejeniveauerne har været stigende, hvilket skaber en god ramme for optimering af driften med deraf minimal genudlejnings-risiko og stigende lejeindtjening i både ældre-og nyere boligudlejnings-ejendomme.

Størrelse er også vigtige parametre for investorenes interesse. De institutionelle investorer og udenlandske investorer går dog primært efter mellemstore til store ejendomme og/eller porteføljer. Dvs. som oftest ejendomme der handles til minimum 50 mio., men udbuddet af disse ejendomme er dog ret begrænset.

Beliggenhedsmæssigt er det især City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der har investorenes interesse, men manglende udbud har også flyttet interessen for bolig-investeringsejendommen længere ud.



Kilde: Danmarks Statistik



Kilde: Danmarks Statistik

6.3 Referenceejendomme

Stad Erhverv er en erhvervsejendomsrådgivningsvirksomhed, der selv arbejder aktivt inden for både køb, salg og rådgivning i forbindelse med handel med boligudlejningsejendomme, og herunder fremgår et uddrag af handlede (boligudlejnings-)ejendomme, vi har enten direkte eller indirekte har et aktuelt og indgående kendskab til. De angivne afkastprocenter er omregnet til den model, der anvendes til valuarvurderinger, for at give det mest relevante sammenligningsgrundlag.

Bemærk at faktiske handler godt kan have andre forudsætninger end dem der ligger til grund for en valuarvurdering, hvorfor deres pris og afkast ikke nødvendigvis afspejler det samme niveau som en valuarvurdering.

Adresse	Handlet	Pris	Bolig Kvm.	Erhverv Kvm	Kr/kvm	DCF Afkast %
Frederiksborggade 23, 1360 Kbh K	Juni 2018	144.500.000	2.495	2.174	30.949	3,21%
Nørre Farimagsgade 66, 1364 Kbh K	Feb.2018	100.000.000	3.095	229	30.084	3,43%
Herluf Trolles Gade 21,1052 Kbh K	Sept.2019	33.000.000	1.070	143	27.205	3,72%
Vesterbrogade 51, 1620 Kbh V	Juli 2018	49.300.000	1.069	497	31.481	3,20%
Saxogade 1, 1662 Kbh V	Sept.2018	31.000.000	741	272	30.602	3,40%
Trøjborgvej 8, 1757 Kbh V	Feb.2019	51.000.000	1.770	744	20.286	4,50%
Gammel Kongevej 136, 1850 Frb. C	Sept.2019	152.500.000	3.442	1.659	29.896	3,45%
Engtoftevej 1, 1816 Frb C	Marts 2019	59.250.000	1.506	260	33.550	3,30%
Peter Bangs Vej 49, 2000 Frb.	Feb.2019	96.660.000	4.492	278	20.264	4,53%
Mariendalsvej 52A, 2000 Frb.	Juni 2019	153.500.000	6.011	313	24.273	4,07%
Koldinggade 23, 2100 Kbh Ø	Okt.2019	52.000.000	1.898	0	27.397	3,76%
Horsensgade 7, 2100 Kbh Ø	Juni 2019	42.000.000	1.300	0	32.308	3,39%
Kanslergade 1, 2100 Kbh Ø	Juni 2019	262.000.000	10.173	460	24.640	4,04%
Ndr.Fasanvej 271, 2200 Kbh N	Okt.2018	27.250.000	843	232	25.349	3,86%
Griffenfeldsgade 6, 2200 Kbh N	Juli 2018	44.500.000	1.239	246	29.966	3,46%
Gravervænget 1, 2400 Kbh NV	April 2018	490.000.000	23.272	0	21.055	4,34%
Amagerbrogade 117,2300 Kbh S	Aug.2018	108.500.000	3.597	778	24.800	3,90%
Rodosvej 1, 2300 Kbh S	April 2019	91.250.000	2.619	457	29.665	3,58%
Hallandsgade 13, 2300 Kbh S	Okt.2018	17.750.000	740	0	23.986	3,99%
Valby Langgade 75, 2500 Valby	April 2019	43.500.000	1.072	723	24.234	3,98%
Ålekistevej 81, 2720 Vanløse	Nov.2019	45.000.000	1.784	755	17.724	4,91%
Astrupvej 81, 2700 Brønshøj	Maj 2019	93.750.000	5.122	22	18.225	4,27%

6.4 Sagens dokumenter

Til brug for nærværende vurdering har vurderingsmanden modtaget følgende dokumenter mv.:

- Vedtægter
- Årsrapport 2018
- Referat af ord. generalforsamling d. 23.04.2019
- Forsikringsoversigt
- Ejendomsskattebillet 2019
- Energimærke d. 10.04.2017
- Vedligeholdelsesplan 2016

Endvidere har vurderingsmanden indhentet følgende oplysninger/dokumenter mv.:

- Tingbogsoplysning d. 09.01.2019
- BBR-ejermeddelelse d. 09.01.2019
- Ejendomsdatarapport d. 09.01.2019
- Forureningsattest d. 09.01.2019
- Oplysninger om handelspriser på reference-lejligheder ('den fri lejlighed'), boliga.dk
- Oplysninger om handelspriser på handlede boligudlejningsejendomme, e-nettet.dk
- Oplysninger om udvikling i erhvervsejendomsmarkedet, Danmarks Statistik
- Oplysning om vejforhold
- Offentlig vurdering 2018
- 15. alm. Vurdering
- Oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond vdr. §18-saldi mv.
- Oplysninger om ejendommens bevaringsværdi, Slots- og Kulturstyrelsen

6.5 Stad Erhverv/Valuar

Stad Erhverv er en erhvervsmæglervirksomhed beliggende i København, der selv arbejder aktivt inden for både køb, salg og rådgivning i forbindelse med alle typer af erhvervsjendomme, herunder også boligudlejningsejendomme. Foruden dette varetager vi en lang række af konsulentopgaver, herunder valuarvurderinger. Vi besøger således ca. 400 andelsforeninger om året, og valuarvurderer andelsboligforeningers ejendomme, til en samlet værdi af ca. 30 milliarder kroner.

Vores markedskendskab og størstedelen af ejendommene er koncentreret omkring Indre By i København, Frederiksberg Kommune, samtlige af brokvarterene i København, Valby/Kbh SV, Vanløse/Brønshøj, samt Gentofte/Hellerup.

Navnet er måske nyt, men vi har faktisk eksisteret i 10 år, under navnet Erhvervsmægler København, hvor vi tidligere har indgået i et kædesamarbejde. Vi har dog valgt at træde ud af dette, da vi har nået en størrelse hvor det simpelthen er mest hensigtsmæssigt. STAD Erhverv/Valuar varetager alle typer af vurderingsforretninger, der falder ind under en erhvervsmæglervirksomheds normale opgaver, herunder selvfølgelig valuarvurderinger af andelsboligforeninger, markedslejevurderinger, vurderinger til brug for årsregnskaber, Due Dilligence, og rådgivningsopgaver mv. Samlet udfører vi ca. 500 vurderingsopgaver årligt.



Beinta Magnussen

Emil Ozol-Ellekilde

Sofie Hvenegaard

Philip Andersen