

VALUARVURDERING

A/B ENGHAVE PLADS 1 / DYBBØLSGADE 70

Enghave Plads 1 / Bybbølsgade 70
1670 København V

VÆRDIANSÆTTELSE EJENDOM
37.600.000 KR.

VÆRDIANSÆTTELSE PR. M²
25.931 KR.

DCF-AFKAST
3,30 %

Hovedansvarlig for valuarvurderingen

danbolig Erhverv København
Ejendomsmæglere & Diplomvaluarer MDE

Lindevangs Allé 3, 3.
2000 Frederiksberg
CVR 40710329
www.danboligerhverv.dk

danbolig
ERHVERV

Besigtiget i samarbejde med

danbolig Dyssegård-Vangede

Ref: 224

Brogårdsvej 137
2820 Gentofte
Tlf. 39 40 80 90
CVR 31176107
www.danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

01. Indholdsfortegnelse

01.	Indholdsfortegnelse.....	2
02.	Vurderingsformål.....	3
03.	Vurderingstema og vurderingsdato.....	3
04.	Rekvirent & administrator.....	3
05.	Essentielle nøgletal og primær konklusion.....	4
06.	Referenceejendomme.....	4
07.	Forudsætninger.....	5
08.	danbolig Erhverv København – forudsætninger.....	5
09.	Valuarens grundlag.....	6
10.	Tingbog.....	6
11.	Ejendomsspecifikationer.....	7
a)	Adresse.....	7
b)	Stamdata.....	7
c)	Vejforhold.....	7
d)	Forurening.....	7
e)	Forsikringsforhold.....	8
f)	Energimærkning.....	8
g)	Kommune, amt & zonestatus.....	8
h)	Grundejernes Investeringsfond.....	8
i)	Lokalplanforhold.....	9
j)	Kontaktforhold.....	9
k)	Bevaringsværdig / Fredningsstatus.....	9
l)	Afvielser.....	9
12.	Besigtigelse.....	9
13.	Billedokumentation.....	10
14.	Beskrivelse.....	10
15.	Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger.....	11
16.	Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag).....	11
17.	Vedligeholdelsesplan – kommende projekter.....	12
18.	Ejendommens potentiale.....	12
19.	Værdien af en ledig lejlighed.....	12
20.	Omkostningsbestemt huslejembudget / Potentiel lejeindtægt.....	13
21.	Omkostningsbestemt huslejembudget - Beregning.....	14
22.	Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse.....	15
23.	DCF (<i>Discounted Cash Flow</i>).....	16
24.	DCF Visuelt overblik.....	17
25.	Markedskommentarer.....	18
26.	Datagrundlag – sagens dokumenter.....	18
27.	Habilitetserklæring.....	19
28.	Fremsendelse.....	19
29.	Mæglererklæring.....	19
30.	Hovedansvarlig.....	19
31.	Kontaktperson.....	19
32.	Underskrifter.....	20

02. Vurderingsformål

Valuarvurderingen har til formål at redegøre for værdiansættelsen af andelsforeningens ejendomme. Valuarvurderingen anvendes af andelsforeningen, til at opgøre andelsforeningens formue i forbindelse med andelsforeningens årsregnskab, og herigennem danne grundlag for fastsættelse af andelskronen i andelsforeningen.

I henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b 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

03. Vurderingstema og vurderingsdato

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ud fra den værdi som ejendommen efter valuarvurdering skønnes at have pr. 31.12.2019.

En valuar vurderingsrapport er gyldig i 18 måneder fra vurderingsdatoen jf. ABL§5, stk. 2 b. Ejendommen skal fastsættes som ejendommens skønnede kontantværdi som en udlejningsejendom, med en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor. Ejendommen forudsættes således handlet i udlejet stand, inklusive udlejning af erhverv, og med én ledig lejlighed til rådighed for køber.

Vurderingstemaet skal i denne sammenhæng tolkes som en værdiansættelse af andelsforeningens ejendom opgjort ved DCF-metode og foretaget under hensyn til "Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018".

Rekvirenten gøres særskilt opmærksom på, at valuarvurderingen er et teoretisk begreb, hvor værdiansættelse sker på baggrund af skøn og vurderinger af såvel ejendommen og denne historik, med udgangspunkt i Andelsboliglovens fortolkning. Der kan derfor være afvigelse fra den fastsatte værdiansættelse, hvis ejendommen skulle sælges til en investor i et fri marked.

04. Rekvirent & administrator

Nærværende valuarvurdering er rekvireret af:

A/B Enghave Plads 1 / Dybbølsgade 70
Enghave Plads 1 / Dybbølsgade 70
1670 København V
v/ bestyrelsen

Andelsforeningens administrator:

Viol Support
Greve Bygade 22
2670 Greve

05. Essentielle nøgletal og primær konklusion

Værdiansættelse af ejendommen	37.600.000	kr.
Værdiansættelse pr. m ² .	25.931	kr./m ²
Ved (DCF) afkastrente	3,30	%
Svarende til 1. års afkastrente	1,69	%
Værdi af den frie lejlighed (Jf. afsnit 19)	2.600.000	kr.
DCF-Budgetperiode	10	år
Moderniseringsfrekvens:	10	% lineært over budgetperiode
Anvendt udgift kr/m ² , moderniseringstillæg:	3.750	kr./m ²
Bruttoleje, år 1 (se afsnit 22)	1.134.982	kr.
Driftsomkostninger, år 1 (se afsnit 22)	543.040	kr.
Nettoleje, år 1 (se afsnit 22)	591.942	kr.
Omk.bestemt leje, år 1 (Se afsnit 21)	628	kr./ m ²
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1 (se afsnit 21 og 22)	166	kr./ m ²
Det lejedes værdi, år 1 (se afsnit 22 og 23))		kr./ m ²
Markedsleje, bolig, år 1 (se afsnit 22 og 23)		kr./ m ²
Markedsleje, erhverv, år 1 (se afsnit 22 og 23)	1.599	kr./ m ²
Øvrige indtægter, år 1 (se afsnit 22 og 23)		kr.
Bruttoleje boligarealer DCF år 1	628	kr./ m ²
Bruttoleje boligarealer DCF år 10	1.631	kr./ m ²
Lejefastsættelse af "det lejedes værdi" DCF år 1	1.365	Kr./ m ²

06. Referenceejendomme

Adresse	Post nr.	By	Handelsdato	Handelspris	Opf.år	Bolig m ²	Erhverv m ²	Kr./m ²
Trøjborggade 8	1757	København V	14-02-2019	51.000.000	1912	1.770	245	25.310
Vesterbrogade 51	1620	København V	16-07-2018	49.300.000	1877	1.069	497	31.481
Kaalundsgade 8	1664	København V	05-02-2018	53.400.000	1885	1.908	42	27.385
Flensborggade 39	1669	København V	08-03-2018	38.000.000	1900	1.048	0	36.260

Referenceejendomme er et udtryk for salgspriser på investeringsejendomme i nærområdet med tilsvarende arealer og anvendelse mellem bolig og erhverv. Referencerne har til formål at give et indtryk af, at værdiansættelsen i nærværende rapport er repræsentativt for markedet. Kvadratmeterpriser kan afvige i referencerne, idet det afgørende for salg af investeringsejendommen primært er baseret på det afkast, som investor kan opnå ved køb af ejendommen. Herudover kan der være uudnyttet potentialer repræsenteret i handlerne, som ikke kan aflæses på salgspriserne. Derfor kan en direkte sammenligning ikke alene baseres på salgspriser og kvadratmeterpriser.

danbolig Erhverv København har kendskab til adskillige handler, hvor handlernes vilkår og potentialer ikke kan offentliggøres, men danner grundlag til fastsættelsen af det korrekte afkast i nærværende rapport.

07. Forudsætninger

Nærværende vurderingsrapport er udarbejdet under følgende forudsætninger:

- At der ikke påhviler ejendommen uoplyste rettigheder og byrder
- At de vurderede arealers anvendelse, er lovlig, herunder at bygninger og installationer er lovligt opført og/eller indrettet, og i øvrigt funktionsdygtige.
- At ejendommen forureningsmæssigt ikke er registreret med vidensniveau 1 eller 2 (se i øvrigt afsnit 11 d), samt at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier, eller udført aktiviteter der har øget risikoen for forurening af grunden.
- At en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – ud over de allerede skønnede.
- At ejendommen er værdiansat ud fra en kontanthandel. Andelsforeningens egen nuværende belåning er således ikke relevant for værdiansættelsen.
- At der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring, uden yderligere forbehold og til normal præmie.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder.
- At der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige.
- At der ikke er afsagt kendelser eller betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, for hvilke der senere vil blive pålagt ejendommen udgifter.
- At der ikke er indgået skriftlige eller mundtlige kontraktforhold, bortset fra nærværende vurdering, der er overdraget til vurderingsmanden af rekvirenten.
- At der ikke er tillagt nogen værdi til ejendommen for eventuelle individuelle forbedringer, som måtte være udført af andelshavere, uagtet dette ville kunne påvirke værdiansættelsen positivt over en investor.

08. danbolig Erhverv København – forudsætninger

danbolig Erhverv København er en del af den landsdækkende kæde med mere en 140 bolig butikker og 7 erhvervscentre. danbolig Erhverv København har eksisteret i mere end 10 år, og har årligt foretaget vurderinger af mellem 200 – 400 andelsforeninger, således er kendskabet til opgaverne og ikke mindst markedet omfattende, som sikrer vores valuarvurdering er af meget høj kvalitet med udgangspunkt i et stort datagrundlag.

danbolig Erhverv København er primært aktive i hele Hovedstaden og Nordsjælland, men har hele landet som forretningsområde. Der bliver kontinuerligt løst opgaver inden for følgende forretningsområder:

- Salg af investeringsejendomme
- Salg af udlejningsejendomme
- Salg af byggeretter / jordstykker
- Salgs af brugerejendomme
- Salg af erhvervsejerlejligheder / erhvervsandele
- Udlejning af butik / detail
- Udlejning af kontorer
- Udlejning af lager/logistik/produktion
- Udlejning af kontorhoteller / shop in shop
- Valuarvurderinger (Diplomvaluarer)
- Markedslejevurderinger

- Syn & skøn
- Due diligence rådgivning

danbolig Erhverv København stiller høje krav til både medarbejdere og samarbejdspartnere, og i danbolig Erhverv København er alle medarbejdere som minimum uddannet ejendomsmæglere og hertil har de fleste enten Valuar eller Diplomvaluaruddannelsen. Vores samarbejdspartnere er derfor sikret, at danbolig Erhverv København lever op til alle krav og forudsætninger, som den nye bekendtgørelse om valuarvurdering opfyldes. Vores vurderingsopgaver kan varetages af fire medarbejdere, som alle lever op til den nævnte bekendtgørelse.

09. Valuarens grundlag

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

Ud over dette har vi indgået et samarbejde med de øvrige danbolig-erhvervscentre omkring vidensdeling fsva. referenceejendomme, salg af boligudlejningsejendomme og håndtering af valuarvurderinger. Derudover har vi udviklet en samarbejdsmodel for de Danbolig-boligbutikker, der hidtil har udarbejdet valuarvurderinger, men som i dag vil have meget svært ved at leve op til bekendtgørelsen om valuarvurderingers krav, om også at være involveret i kommission og salg af boligudlejningsejendomme. Dette samarbejde betyder at vi kan sende en lokal boligmægler ud for at varetage dele af valuarvurderingen, men at ansvaret for vurderingsforretningen er samlet hos os.

danbolig Erhverv København er naturligvis også erhvervsejendomsmægler, og arbejder med køb, salg, udlejning og rådgivning af alle typer af erhvervsejendomme, herunder også boligudlejningsejendomme. Samlet betyder samarbejdet og vores baggrund som erhvervsejendomsmægler at vi har mulighed for at give tilbud på at udarbejde en valuarvurdering, praktisk taget overalt i Danmark, og stadig overholde bekendtgørelsens krav om lokalt markedskendskab.

Vores team i København består af 5 uddannede ejendomsmæglere, hvoraf tre er valuarer og én er diplomvaluar. Alle har stor erfaring med salg og udlejning af fast ejendom, herunder både bolig -og erhvervsejendomme.

10. Tingbog

Tingbogsoplysninger af 09.03.2020

Matrikelnummer	:	1132
Landsejerlav	:	Udenbys Vester Kvarter, København
Tinglyst areal	:	444 m ²
Heraf vej	:	0 m ²

Ejendommens tinglysninger er gennemgået, og der er ikke fundet byrder eller rettigheder, som efter vurderingsmandens opfattelse væsentligt påvirker ejendommens prissætning eller omsættelighed.

11. Ejendomsspecifikationer

a) Adresse

Enghave Plads 1
1670 København V

Dybbølsgade 70
1670 København V

b) Stamdata

Hoveddata Jf.BBR (hele ejendommen)

Ejendom opført år	1900
Antal etager	5
Antal boliger	14
Antal erhverv	4
Bebygget areal	291 m ²
Samlet bygningsareal	1.448 m ²
Samlet boligareal	1.164 m ²
Samlet erhvervsareal	286 m ²
Bebyggelsesprocent	326,1 %

Offentlig vurdering

Vurderingsår	2018
Offentlig vurdering	23.400.000 kr.
Heraf grundværdi	2.337.700 kr.

c) Vejforhold

Af ejendomsdatarapporterne fremgår det, at ejendommen er beliggende med vejforsyning af karakter offentlig vej.

Ejendomme med vejforsyning af karakter privat fællesvej eller privat vej, har som ofte større forpligtigelse og ansvar over for renhold og vedligeholdelse. Det betyder normalt en større økonomisk post for ejendommen, som normalt ikke er omsætningsgenerende.

d) Forurening

Oplysninger om forurening er konstateret på baggrund af jordforureningsattest fra Region Hovedstaden. Det oplyses, at selv om matriklen har status af "Matriklen er ikke kortlagt", "Udgået efter kortlægning" eller "Udgået før kortlægning", så kan regionen i nogle tilfælde ligge inde med jordforureningsoplysninger, som kan medføre en kortlægning af nærværende matrikel på et senere tidspunkt.

Matriklen er klassificeret: Matriklen er ikke kortlagt.

Områdeklassificering: Ejendommen er beliggende i et område, som er klassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er et udtryk for, at forureningen ligger over et mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

e) Forsikringsforhold

Ejendommens forsikringsforhold er som nedenstående:

Forsikringselskab : Gjensidige Forsikring
Policenummer : 871257

Forsikringen omfatter følgende:

Brand	<input checked="" type="checkbox"/>	Elskade	<input type="checkbox"/>	Rørskade	<input checked="" type="checkbox"/>	Bestyrelsesansvar	<input checked="" type="checkbox"/>
Svamp	<input checked="" type="checkbox"/>	Stikledninger	<input checked="" type="checkbox"/>	Udvidet rørskade	<input type="checkbox"/>	Retshjælp	<input checked="" type="checkbox"/>
Insekt	<input checked="" type="checkbox"/>	Glas	<input checked="" type="checkbox"/>	Anden bygningskade	<input checked="" type="checkbox"/>	Restværdi	<input type="checkbox"/>
Storm	<input type="checkbox"/>	Sanitet	<input checked="" type="checkbox"/>	Hus og grundejeransvar	<input checked="" type="checkbox"/>	Huslejetab	<input checked="" type="checkbox"/>

f) Energimærkning

Ejendommen har gyldigt energimærke udarbejdet den 10.02.2013 med karakteren: E

Ejendommens potentiale jf. energirigtige besparelsesforslag vurderes til karakteren: Fremgår ikke af energimærkningsrapporten.

Det forudsættes i værdiansættelsen af ejendommen, at ejendommen kan opretholde energimærke D som minimum, for at kunne benytte BRL §5,2.

g) Kommune, amt & zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune

h) Grundejernes Investeringsfond

Der foreligger ingen oplysninger om konti hos Grundejernes Investeringsfond (GI) med binding til GI. Udgifter til hensættelser, samt vedligehold er medregnet med normtal jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18b fsva.

BRL §18	85	kr/m ² – svarende til	kr.	123.250
BRL §18b	79	kr/m ² – svarende til	kr.	114.550
BRL §18 (saldo)		Opgørelse primo	kr.	
BRL §18b (saldo)		Opgørelse primo	kr.	

i) Lokalplanforhold

Ejendommen er beliggende i et område, hvor følgende kommuneplaner/lokalplaner finder anvendelse:

- Lokalplan: Valdemarsgade
- Kommuneplan: Kommuneplan 2015.

j) Kontaktforhold

Rekvirenten har ikke oplyst om kontrakts forhold, som har betydning for værdiansættelsen i denne valuarvurdering.

k) Bevaringsværdig / Fredningsstatus

Ejendommen er registeret hos Slots -og Kulturstyrelsen med fredningsstatus som:

Bevaringsværdi: 3

Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

l) Afvigelser

Der er ved besigtigelse ikke konstateret synlige afvigelser mellem myndighedernes registreringer og de fysiske forhold.

12. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 5. marts 2020.

Til stede ved besigtigelsen var Lenni Rasmussen som repræsentant for andelsforeningen, samt Joanna Niesiolowska fra danbolig Vangede-Dyssegård, som repræsentant for danbolig Erhverv København.

Ved besigtigelsen blev ejendommens facade, baggård, kælder og/eller loft, for -og bagtrappe besigtiget, foruden de følgende beboelseslejligheder:

- Enghave Plads 1, 1.tv.
- Erhvervslejemål

danbolig Erhverv København gør særligt opmærksom på, at besigtigelsen af ejendommen ikke har haft karakter, af en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommens fysiske tilstand.

13. Billeddokumentation



14. Beskrivelse

OMRÅDET:

Ejendommen er beliggende i Københavns Kommune med postadresse 1670 V, på hjørnet Dybbølsgade og Enghave Plads i et fuldt udbygget kvarter med etageejendomme til boligformål fra begyndelse af 19 hundrederne. Mange af ejendommene har butiksarealer i gadeplan og kælder. Området har gennem tiden været igennem et væsentligt kvarterløft ligesom gaderne i området enten er ensrettede eller gjort lukkede hvilket bevirker, at kvarteret i sin helhed fremstår roligt og med overvejende lokal trafik. Rigtig mange ejendomme er renoverede og får bybilledet til at virke lyst og behageligt at færdes i, og bygningerne er samtidig af god arkitektur og byggestil med mange fine detaljer. Let adgang til forretninger, skoler, busser og tog og grønne områder f. eks. Enghaveparken.

EJENDOMMEN:

Bygningen er opført i år 1900 med ombygnings-år 1999 som en hjørneejendom i 5 etager (excl. kælder og tagetage) i røde mursten mod gade, beige pudset op til 1. sal og gule mursten mod gård ligeledes pudset op til 1. sal. Facaden mod gade er med fine stukkaturer og ornamenteringer og gårdmiljøet er særdeles godt og åbnet i forbindelse med gårdsanering, og der bidrages hertil via gårdlaug. Ejendommen har gennemgået betydelige genopretninger og renoveringer gennem tiden og taget, som er et såkaldt "københavnertag", er forsynet med skifer og tagpap på den øverste flade del, som har en smule hældning. Der er 2 pæne hovedtrapper med dørtelefoner samt 2 køkkentrapper. Kun køkkentrapperne fører op til loftsetagen. Flot tårn vender ud mod Enghave Plads forsynet med skifertag. Bygningen har fjernvarme og moderne installationer, og har nu individuelle målere på koldt og varmt vand. Vinduer er termo og boligerne har gode plankegulve, stuklofter og kabel TV. Der er loftsrum til hver bolig og fælles cykelskur. Alle boliger tilhører andelshavere mens butikkerne er lejede lokaler og består af butik Kaffeplantagen, Mania tøjbutik, Cafè Snork og frisør. Skorsten er afdækket. Så godt som alle boliger er istandsatte. Altaner er etableret her i 2017 fortrinsvist mod det åbne gårdmiljø.

15. Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger

Ejendommen vurderes generelt at være i god stand, og det visuelle indtryk af ejendommen er, at andelsforeningen har draget omsorg for ejendommen på en ansvarlig måde. Det vurderes, at andelsforeningen løbende taget hensyn til potentielle større forbedringer og vedligeholdelse, således dette har sikret en økonomisk ansvarlig drift af ejendommen.

Der henvises generelt til ejendommens energimærke og eventuelle vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport, til at give et mere fyldestgørende indblik i ejendommens stand. I seneste årsrapport udgjorde posten almindelig vedligehold kr. 183.920. I denne vurderingsrapport anvendes normtallene for vedligeholdelse jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18b.

16. Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag)

I beregningsgrundlaget til den omkostningsbestemte husleje er medtaget følgende poster, som fremgår af mere eller mindre væsentlig karakter.

Beskrivelse

Tagudskiftning/renovering
Altaner
Faldstammer, stigstreng mv.
Nye branddøre
Forbedret el
Ventilation
Vinduer, hele ejendommen

De af foreningen oplyste forbedringer til brug for fastsættelse af omkostningsbestemt huslejebudget, kan være skønnet både i forhold til årstal og værdiansættelsen, hvis hverken forening eller administrator, har haft adgang til valide data herom.

17. Vedligeholdelsesplan – kommende projekter

Andelsforeningen har ikke en aktuell udarbejdet vedligeholdelsesplan eller tilstandsrapport. Den tidligere udarbejdede rapport fra 2011 af Svalebæk, er de fleste vigtigste arbejder gennemført. En vedligeholdelsesplan indeholder en gennemgang af ejendommen, og en plan og oversigt af større og ekstraordinære arbejder. Af vedligeholdelse/tilstandsrapporten fremgår arbejder, som både kan betragtes som almindeligt vedligehold og ekstra ordinære vedligehold.

Andelsforeningen har oplyst at følgende større renoveringer og forbedringer planlagt:

Årstal	Budget	Beskrivelse
2021	800.000	Vinduer

Eventuelle udgifter til projekter/vedligeholdelse er alene medtaget i nærværende rapport og medregnet i ejendommens værdiansættelse og cashflow i DCF, hvis der er tale om ekstraordinære og/eller væsentlige vedligeholdelses og/eller forbedringsposter.

18. Ejendommens potentiale

LOFTSAREALER

Der vurderes ikke at være yderligere muligheder for at kunne optimere ejendommen, ved at udnytte loftsrum til nye tagboliger eller sammenlægning med eksisterende lejligheder.

Såfremt der indrettes loftsrum til nye boligarealer, er det en forudsætning, at der er mulighed for foreningens beboere at have depot/opbevaring andre steder i ejendommen.

BYGGERET

Der vurderes ikke at være mulighed for at optimere ejendommens arealer via uudnyttet byggeretter.

KONVERTERING

Der vurderes ikke at være mulighed for at kunne konvertere erhvervsarealer til beboelse

MARKEDSLEJE ERHVERV

Der vurderes ikke at være et potentiale for at optimere indtjeningen i erhvervslejemål ved regulering til markedsleje.

BRL - BOLIGREGULERINGSLOVENS §§5 STK. 1 & STK. 2.

Der vurderes at være et teoretisk potentiale for investor i henhold til at istandsætte lejligheder i ejendommen, således lejeniveauet kan hæves under hensyn til en lejefastsættelse efter det lejedes værdi.

19. Værdien af en ledig lejlighed

I henhold til retspraksis jf. TBB.2001.67.V samt DE's vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningens boligudlejningsejendomme, skal der ud over ejendommens markedsmæssige værdi, medregnes værdien af en ledig lejlighed til investors egen disposition ('den ledige lejlighed').

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 83,14 m², hvorfor der anvendes en lejlighed på 84,00 m². (tættest på gennemsnittet) i opgørelsen af den fri bolig.

Den frie lejlighed medregnes ikke i indtægtsgrundlaget, da den ikke oppebærer en lejeindtægt, til gengæld medregnes den med en konservativt sat (75% af markedsniveau) værdi af en tilsvarende ejerbolig i kvarteret.

Referenceværdierne er dokumenteret i værdiberegning ud fra 4 tilsvarende ejerlejligheder handlet i inden for de seneste 12 måneder:

Adresse	Areal	Værelser	Handelsdato	Handelspris	kr/m ²
Broagergade 6, 4 th.	64	2	13.01.2010	1.512.500	23.633
Haderslevsgade 25, 1 th.	90	4	21.10.2019	4.220.000	46.889
Sankelmarksgade 13, 4 tv.	87	3	11.10.2019	4.850.000	55.747
Ny Carlsberg Vej 2, 5 th.	140	5	09.01.2020	5.200.000	37.143
<i>Kilde: boliga.dk / boligsiden.dk</i>				Gns.kr/kvm:	41.424
				75% af gns.kvm:	31.068

Værdien af en ledig lejlighed beregnes herefter således: 84,00 m² á 31.068 kr/m² svarer til en værdi af den frie lejlighed på kr. 2.600.000 (afrundet).

20. Omkostningsbestemt huslejembudget / Potentiel lejeindtægt

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 afsnit 21.

I værdiansættelsen er imidlertid 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. Potentialet heraf fremgår i afsnit 23 og 24.

21. Omkostningsbestemt huslejbudget - Beregning

Overblik - arealopgørelse			
Antal boliger	14	Antal m ² bolig, OMK leje opg.:	1.164
Antal erhvervsenheder	4	Antal m ² erhverv	286
Antal enheder i alt	18	Antal m ² i alt:	1.450
		Boligprocent:	80,28%
Beregning af omkostningsbestemt huslejbudget			
Poster i den omkostningsbestemte leje		Ydelsesbaseret tillæg	
Skatter og afgifter	Jf. årsrapport/normtal	Afkast/henlægg/renoveringer	Afkast/tillæg
Grundskyld	77.387 kr.	Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	50.400 kr.
Dækningsafgift	0 kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. BRL §9,7	25.375 kr.
Kommunalt renhold af fortove	9.155 kr.	§ 18	123.250 kr.
Rottebekæmpelse	617 kr.	§ 18b	114.550 kr.
Afgift for vandforbrug	0 kr.	Afkast/henlægg/renoveringer i alt	313.575 kr.
Renovation	35.169 kr.	Installationstillæg	Ydelsestillæg
Øvrigt	122.328 kr.	Fjernvarme	35.728 kr.
I alt	122.328 kr.	Køleskabe	5.040 kr.
Forsikring og abonnemeter		Komfur	6.720 kr.
Forsikring	31.944 kr.	Porttilf. med mikrofon	2.160 kr.
Serviceabonnement, elevator	0 kr.	Antenneanlæg	938 kr.
Øvrigt	31.944 kr.	Elevator	0 kr.
Forsikringer /abo. i alt	31.944 kr.	Installationstillæg i alt	51.069 kr.
Renholdelse mv.		Forbedringer	Ydelsestillæg
Vicevært	64.426 kr.	Postkasser	1.557 kr.
Rengøringservice	0 kr.	Altaner	144.900 kr.
Vinduespudsning	0 kr.	Tag	10.847 kr.
Graffitirens	0 kr.	Tagterrasse	0 kr.
Glatførebekæmpelse	0 kr.	Faldstammer, stigstreng mv.	4.218 kr.
Trappevask	36.341 kr.	Nye brand-døre, hoveddøre	4.551 kr.
Snerydning	1.778 kr.	Nye brand-døre, lejl.	0 kr.
Øvrigt renhold	0 kr.	Forbedret varmeanlæg	0 kr.
Renholdelse mv. i alt	64.426 kr.	Vand/fugtbeskyttelse	0 kr.
Øvrige udgifter		Forbedret el	2.526 kr.
El	9.089 kr.	Ventilation	18.188 kr.
Gårdlaug	29.180 kr.	Nyt gårdmiljø	0 kr.
Varmeregnskab	12.500 kr.	Fælles vaskekælder	0 kr.
Administration	35.773 kr.	Nye badeværelser (ikke indiv. forb.)	0 kr.
Vand	0 kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	0 kr.
Diverse	50.769 kr.	Vinduer hele ejendommen	53.298 kr.
Øvrige udgifter		Vinduer	0 kr.
Udgifter i alt	86.542 kr.	Forbedringstillæg i alt	240.085 kr.
Total omkostningsbestemt husleje			
Skatter og Afgifter	122.328 kr.	Alle udgifter samlet	909.970 kr.
Forsikringer /abonnemeter	31.944 kr.	Boligprocent	80,28 %
Renholdelse mv.	64.426 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	730.486 kr.
Øvrige udgifter	86.542 kr.		
Afkast/henlæggelser	313.575 kr.		
Installationer	51.069 kr.	Omk.leje ekskl.forbedringer kr.pr.kvm.	461,99 kr.
Forbedringstillæg	240.085 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	165,58 kr.
Alle udgifter samlet	909.970 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	627,57 kr.

22. Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse

INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (eksklusiv ledig lejlighed)	1.080 m ²	628 kr./m ²	677.771 kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	0 m ²	0 kr./m ²	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	0 m ²	0 kr./m ²	0 kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	286 m ²	1.599 kr./m ²	457.211 kr.
Øvrige indtægter (garager, p-pladser, antenne mv.)			0 kr.
Lejeindtægt i alt/bruttoleje			1.134.982 kr.
Driftsudgifter i alt - baseret på årsrapport og/eller normaltal			
Skatter og afgifter:			122.328 kr.
Forsikringer:			31.944 kr.
Renholdelse mv.:			64.426 kr.
Administration:			35.773 kr.
Øvrige udgifter:			50.769 kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			237.800 kr.
Driftsudgifter total			543.040 kr.
Til forrentning/nettoleje			
Eksklusiv andelshaveres særlige forbedringer			591.942 kr.
Værdiansættelse		1. års afkast	DCF afkast
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,69%	3,30%	35.000.042 kr.
Tillagt værdi af ledig bolig:			
(afrundet)	84 m ²	31.068 kr./m ²	2.600.000 kr.
Total værdiansættelse			
(afrundet)			37.600.000 kr.
Svarende til kr./m ²			
			25.931 kr./m ² .

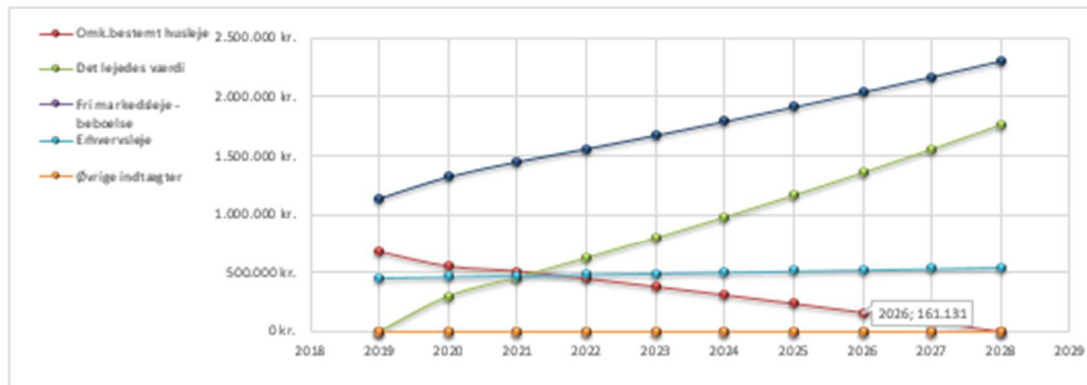
FØLSOMHEDSANALYSE						
1.års beregningsmetode - Ændret afkast			1.års beregningsmetode - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²
1,19%	52.290.392	36.062	+7,50%	1.220.105	42.633.191	29.402
1,44%	43.671.128	30.118	+5,00%	1.191.731	40.955.475	28.245
1,59%	39.799.560	27.448	+2,50%	1.163.356	39.277.758	27.088
1,69%	37.600.000	25.931	0,00%	1.134.982	37.600.000	25.931
1,94%	33.092.654	22.823	-2,50%	1.106.607	35.922.326	24.774
2,19%	29.613.758	20.423	-5,00%	1.078.232	34.244.609	23.617
2,69%	24.594.964	16.962	-7,50%	1.049.858	32.566.893	22.460
10 årig DCF - Ændret afkast			10 årig DCF - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²
2,80%	44.967.796	31.012	+7,50%	1.220.105	41.753.295	28.795
3,05%	41.867.265	28.874	+5,00%	1.191.731	40.368.877	27.841
3,20%	38.886.151	26.818	+2,50%	1.163.356	38.984.460	26.886
3,30%	37.600.000	25.931	0,00%	1.134.982	37.600.000	25.931
3,40%	36.391.085	25.097	-2,50%	1.106.607	36.215.624	24.976
3,55%	34.708.016	23.937	-5,00%	1.078.232	34.831.207	24.022
3,80%	32.204.693	22.210	-7,50%	1.049.858	33.446.789	23.067

23. DCF (Discounted Cash Flow)

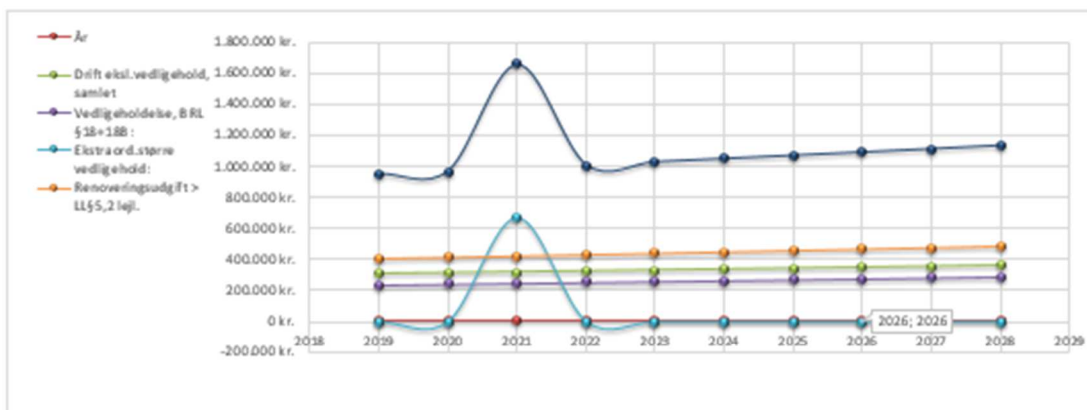
BRUTTOLEJE	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Lejeindtægt, OMK Leje		677.771	553.061	512.585	447.820	380.376	310.170	237.117	161.131	82.123	0	0
Lejeindtægt, det lejedes værdi		0	300.737	460.127	625.773	797.861	976.582	1.162.132	1.354.714	1.554.534	1.761.805	1.797.042
Lejeindtægt, Markedsleje (bolig)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Erhvervsleje (erhverv)		457.211	466.355	475.682	485.196	494.900	504.798	514.894	525.192	535.696	546.410	557.338
Lejeindtægt, Øvrige indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afvigelse fra markedsleje		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
Andre engangs indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrigt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		1.134.982	1.320.153	1.448.395	1.558.789	1.673.137	1.791.550	1.914.143	2.041.037	2.172.353	2.308.215	2.354.379
Driftsudgifter	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Skatter og afgifter:		122.328	124.775	127.270	129.815	132.412	135.060	137.761	140.516	143.327	146.193	149.117
Forsikringer		31.944	32.583	33.235	33.899	34.577	35.269	35.974	36.694	37.427	38.176	38.940
Renholdelse mv.:		64.426	65.715	67.029	68.369	69.737	71.132	72.554	74.005	75.485	76.995	78.535
Øvrige udgifter:		50.769	51.784	52.820	53.876	54.954	56.053	57.174	58.318	59.484	60.674	61.887
Administration:		35.773	36.488	37.218	37.963	38.722	39.496	40.286	41.092	41.914	42.752	43.607
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:		237.800	242.556	247.407	252.355	257.402	262.550	267.801	273.157	278.621	284.193	289.877
Ekstraord.større vedligehold:		0	0	670.450	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift > LL§5,2 lejl.		405.000	413.100	421.362	429.789	438.385	447.153	456.096	465.218	474.522	484.012	0
Udgifter i alt		948.040	967.001	1.656.791	1.006.068	1.026.189	1.046.713	1.067.647	1.089.000	1.110.780	1.132.996	661.963
Pengestrømsopgørelse	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Indtægter i alt		1.134.982	1.320.153	1.448.395	1.558.789	1.673.137	1.791.550	1.914.143	2.041.037	2.172.353	2.308.215	2.354.379
Udgifter i alt		-948.040	-967.001	-1.656.791	-1.006.068	-1.026.189	-1.046.713	-1.067.647	-1.089.000	-1.110.780	-1.132.996	-661.963
Driftsresultat / cash flow		186.942	353.152	-208.396	552.722	646.948	744.837	846.496	952.037	1.061.573	1.175.219	1.692.417
Cash flow akkumuleret		186.942	540.094	331.697	884.419	1.531.367	2.276.204	3.122.700	4.074.737	5.136.310	6.311.530	
Gns.cash flow i perioden		631.153	631.153	631.153	631.153	631.153	631.153	631.153	631.153	631.153	631.153	
DCF-model	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Netto Pengestrøm		186.942	353.152	-208.396	552.722	646.948	744.837	846.496	952.037	1.061.573	1.175.219	
Nutidsværdi af pengestrøm		177.532	318.497	-178.486	449.566	499.721	546.375	589.694	629.835	666.952	701.189	
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret		4.400.874										
Nutidsværdi terminalværdi		30.599.168										51.285.350
Markedsværdi DCF (ekskl. ledig lejl.)		35.000.042										
Værdi af den frie bolig		2.600.000	Forrentningskrav		3,30%	Overgang fra OMK-leje til DLV-boliger (Udskiftning pr. år)					10,00%	
Værdiansættelse jf. DCF inkl. ledig lejlighed:		37.600.042	ECB Inflationsrente		2,00%	Omkostning til modernisering:					3.750,00	
Driftskonto samt §18+18§ saldi	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
BRL §18+18B saldi primo året		0	124.520	251.529	-418.921	-286.779	-151.996	-14.516	125.713	268.747	414.641	
Driftskonto, saldo, primo året		0	124.520	251.529	0	132.141	266.925	404.405	544.634	687.668	833.562	
Løbende indbetaling		237.800	242.556	247.407	252.355	257.402	262.550	267.801	273.157	278.621	284.193	
Ansl.løbende vedligehold		-108.750	-115.546	-117.857	-120.214	-122.618	-125.071	-127.572	-130.124	-132.726	-135.381	
Ekstraord. udgift		0	0	-800.000	0	0	0	0	0	0	0	
Ekstraord. betaling til drift/vedl.		0	0	418.921	0	0	0	0	0	0	0	
Driftskonto, saldo ultimo året		124.520	251.529	0	132.141	266.925	404.405	544.634	687.668	833.562	982.374	
BRL §18+§29B saldi, ultimo året		124.520	251.529	-418.921	-286.779	-151.996	-14.516	125.713	268.747	414.641	563.454	

24. DCF Visuelt overblik

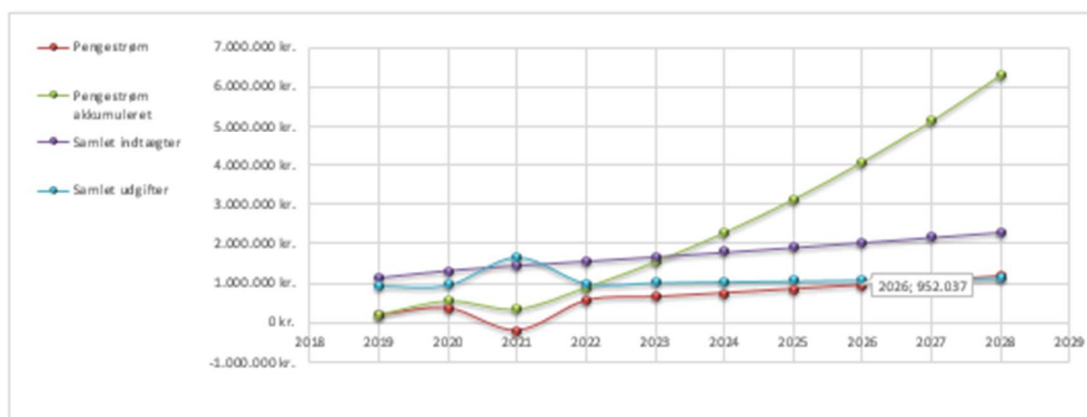
Visualisering af ejendommens indtægter



Visualisering af ejendommens udgifter (herunder evt. ekstraord. udgifter):



Visualisering af ejendommens indtægter og udgifter:



25. Markedskommentarer

Det er vores opfattelse i branchen, at der i 2019 har været aftagende tendens indenfor, handler af investeringsejendomme i forhold til 2018. Det skal dog i denne sammenhæng nævnes, at 2018 var det år med den største transaktionsvolumen siden 2006. At der sket fald i antal handler er mere et udtryk for, at markedet har stabiliseret sig, end at der skulle være tegn på faldende ejendomsværdier.

Det gør sig dog gældende, at inden for segmentet investeringsejendommen er der stadig stor interesse, når der er tale om investeringsejendomme som indeholder udelukkende boliger eller erhverv i et mindre omfang. Ligeledes er Danmark et meget sikkert land at investere i for udenlandske investorer grundet de danske finansieringsmuligheder i realkreditinstitutter. Ydermere er fastkurs politikken en garant for investeringens sikkerhed. De danske investorer har stort incitament i det nuværende renteniveau, som giver utrolige fordelagtige finansieringsvilkår, og ligeledes påvirker de negative renteniveauer, at danske investorer med stor likviditet har interesse i at placere likviditeten i ejendomme.

I København og den nærmeste omegn er det nuværende afkasts niveau meget lavt, og dette er et udtryk for, at investeringslysten har været meget stor, og renteniveauet lavt. Det skønnes dog, at markedet har stabiliseret sig, og dette ikke vil ændre sig, hverken positivt eller negativt de kommende år. Der er til stadig stor diversitet i de afkasts procenter, som investeringsejendomme, med primært boliger, bliver handlet til. Det er et udtryk for potentialet i disse ejendomme, hvor der fra forskellige investorer er forskellige strategier, hvor vidt man ønsker at handle færdig udviklede ejendomme, eller om man ønsker at arbejde med potentialet.

Det afgørende og det mest sikre statiske parameter er til stadighed beliggenheden, hvor en sikring af kapitalafkastet alt andet lige i nogen grad er afhængigt af beliggenheden. Der er naturligvis også en stor forskel på afkastet og interessen for en investeringsejendom, om det er en ejendom til 20 eller 100 millioner. Jo større investering der er tale om, jo mindre volatilt er markedet. I forhold til placeringen er det især City, Amager, Frederiksberg, Østerbro, Nørrebro og Vesterbro, der er interessant. På disse områder handles færdigudviklede ejendomme med ren beboelse ned til 2,0-3,5%, og for ejendomme tilstødende disse bydele, med en afkastrente for en fuldt udviklet ejendom, i niveauet 3,5-4,5%

26. Datagrundlag – sagens dokumenter

- Vedtægter
- Årsrapport 2018
- Budget 2019
- Referat af ord. Generalforsamling af 29.04.2019
- Ejendomsskattebillet 2019
- Energimærke af 10.02.2013
- BBR-meddelelse
- Forsikringspolice Gjensidige Forsikring
- Boligsalgsdata fra boliga.dk/boligsiden.dk
- Vedligeholdelsesplan/Tilstandsrapport
- Tingbog af 09.03.2020
- Ejendomsdatarapport af 26.02.2020
- Foreningsattest af 26.02.2020
- Fredningsstatus af 09.03.2020
- Offentlig vurdering af 2018
- 15. alm vurdering
- GI oplysningsskema
- Oplysninger om vejforhold
- Referenceejendomme (E-nettet)

27. Habilitetserklæring

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.

28. Fremsendelse

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

29. Mæglererklæring

Nedenstående hovedansvarlig valuar eller diplomvaluar bekræfter hermed, at leve op til kravene jf. Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018, og at valuarvurderingen er udført i overensstemmelse med kravene i bekendtgørelsen, således valuarvurderingen lovligt kan anvendes til fastsættelse af foreningens andelskrone, og herunder danne grundlag for den lovlige maksimalpris.

30. Hovedansvarlig

Den hovedansvarlige for denne vurdering er danbolig Erhverv København og de tiltrådte Diplomvaluarer eller Valuarer, som ligeledes er underskriver af nærværende vurdering jf. afsnit 30. Uagtet der måtte være foretaget besigtigelse af anden part i samarbejde under hensyn til Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018.

31. Kontaktperson

Andelsforeningens kontaktperson vedr. nærværende valuarvurdering fremgår nedenfor. I forbindelse med genvurdering og besigtigelse kan henvendelse rettes hertil.

Dato: 16/03/2020



Joanna Niesiolowska
Ejendomsmægler & Valuar, MDE.
Mobil : 22 38 40 68
joanna.n@danbolig.dk

danbolig Dyssegård-Vangede

Brogårdsvej 137
2820 Gentofte
Tlf. 39 40 80 90
CVR 31176107
www.danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

32. Underskrifter

Hovedansvarlig for valuarvurderingen jf. Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar af d.28.06.2018.

Dato: 16/03/2020



Kenneth Engberg
Partner
Ejendomsmægler & Diplomvaluar, MDE.

danbolig Erhverv Købehavn
Ejendomsmæglere & Diplomvaluarer MDE

Lindevangs Allé 3, 3.
2000 Frederiksberg
CVR 40710329
www.danboligerhverv.dk

danbolig
ERHVERV