

VALUARVURDERING

A/B HADERSLEVHUS

Genforeningspladsen 2
2400 København NV

VÆRDIANSÆTTELSE EJENDOM
KR. 183.800.000

VÆRDIANSÆTTELSE PR. M²
KR. 17.195

DCF-AFKAST
3,35%

Hovedansvarlig for valuarvurderingen

danbolig Erhverv København
Ejendomsmæglere & Diplomvaluere MDE

Undevangs Allé 3, 3.
2000 Frederiksberg
CVR 40710329
www.danbolig erhverv.dk

danbolig
ERHVERV

Besigtiget i samarbejde med

danbolig Dyssegård-Vangede

Ref. 343

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

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. 01.11.2019.

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 Haderslevhus
Genforeningspladsen 2
2400 København NV
v/ bestyrelsen.

Andelsforeningens administrator:

Foreningen er selvadministrerende

05. Essentielle nøgletal og primær konklusion

Værdiansættelse af ejendommen	183.800.000 kr.
Værdiansættelse pr. m ² ,	17.195 kr./m ²
Ved (DCF) afkastrente	3,35% %
Svarende til 1.års afkastrente	1,55% %
Værdi af den frie lejlighed (Jf. afsnit 19)	1.850.000 kr.
DCF-Budgetperiode	10 år
Moderniseringsfrekvens:	10 % lineært over budgetperiode
Anvendt udgift kr/m ² , moderniseringstillæg:	2.250 kr./m ² (Multipliseret med to i opgørelse)
Bruttoleje, år 1 (se afsnit 22)	6.740.272 kr.
Driftsomkostninger, år 1 (se afsnit 22)	3.921.925 kr.
Nettoleje, år 1 (se afsnit 22)	2.818.347 kr.
Omk.bestemt leje, år 1 (se afsnit 21)	647 kr./m ²
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1 (se afsnit 21 og 22)	202 kr./m ²
Det lejedes værdi, år 1 (se afsnit 22 og 23)	Ikke relevant
Markedsleje, bolig, år 1 (se afsnit 22 og 23)	Ikke relevant
Markedsleje, erhverv, år 1 (se afsnit 22 og 23)	573 kr./m ²
Øvrige indtægter, år 1 (se afsnit 22 og 23)	28.800 kr.

06. Referenceejendomme

Adresse	Handelsdato	Handelspris	Opf. år	Bolig m ²	Erhverv m ²	Kr./m ²	Andet afkast
Nordre Fasanvej 271, 2200 Kbh NV	09.10.2018	27.250.000	1897	843	232	25.348	3,18%
Gravenvænget 1, 2400 Kbh NV	19.04.2019	490.000.000	1933	23.272	0	21.055	3,43%
Birkedommervej 1, 2400 Kbh NV	04.12.2017	90.000.000	1933	2.272	435	33.247	2,29%
Nørrebrogade 245, 2200 Kbh Ø	05.10.2018	60.350.000	1890	1870	452	25.990	2,83%

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. Dette forhold er reguleret i det o

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 Diplomvaluaruuddannelsen. 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/Kbh 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 selvfølgelig også boligudlejningsejendomme. Samlet betyder samarbejdet og vores baggrund som erhvervsejendomsmægler at vi har mulighed for at give tilbud på at udarbejde en valuarvurdering, i hele landet, og stadig leve op til bekendtgørelsens krav om lokalt markedskendskab.

Vores team i København består af 5 uddannede ejendomsmæglere, hvoraf 4 er valuarer og 1 er diplomvaluar. Alle har mindst 10 års erfaring med salg og udlejning af fast ejendom, herunder både bolig -og erhvervsejendomme.

10. Tingbog

Tingbogsoplysninger af 08.10.2019

Matrikelnummer	:	0545
Landsejerlav	:	Utterslev, København
Tinglyst areal	:	5410 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

Genforeningspladsen 2
2400 København NV

b) Stamdata

Hoveddata JF 88R (hele ejendommen)	
Ejendom opført år	1921
Antal etager	2/3/4
Antal boliger	103
Antal erhverv	11
Bebygget areal	2.891 m ²
Samlet bygningsareal	8.673 m ²
Samlet boligareal	8.698 m ²
Samlet erhvervsareal	1.991 m ²

Offentlig vurdering	
Vurderingsår	2017
Offentlig vurdering	128.000.000 kr.
Heraf grundværdi	17.582.500 kr.

c) Vejforhold

Af ejendomsdatarapporten fremgår det, at ejendommen er beliggende med vejforsyning af karakter offentlig vej og privat fællesvej.

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.

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

e) Forsikringsforhold

Ejendommens forsikringsforhold er som nedenstående:

Forsikringsselskab : Gjensidige
Policenummer : 9264486

Forsikringen omfatter følgende:

Brand : Ja.
Anden bygningsskade : Ja.
Svamp & insekt : Ja.

Stikledning/rørskade	:	Ja.
Husejeransvar	:	Ja.
Huslejetab	:	Ja.
Glasforsikring	:	Ja.
Sanitetsforsikring	:	Ja.
Bestyrelsesansvar	:	Ja.
Retshjælp	:	Ja.

f) Energimærkning

Ejendommen har gyldigt energimærke udarbejdet den 30.05.2016 med karakteren: D

Ejendommens potentiale jf. energirigtige besparelsesforslag vurderes til karakteren: D

g) Kommune, amt & zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone i Københavns Kommune

h) Grundejernes Investeringsfond

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

BRL §18	85	kr/m ² – svarende til	kr.	908.565
BRL §18b	79	kr/m ² – svarende til	kr.	844.431
BRL §18 (saldo)		Opgørelse primo	kr.	0,00
BRL §18b (saldo)		Opgørelse primo	kr.	0,00

i) Lokalplanforhold

Ejendommen er beliggende i et område, hvor Københavns Kommuneplan 2015 af 08.02.2016 finder anvendelse under kategorien boliger.

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 6. september 2019.

Til stede ved besigtigelsen var Martin Katic og Brian Molberg 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 lejligheder:

- Borups Allé 215A, st.th.
- Genforeningspladsen 4, st.th.
- Genforeningspladsen 8, st.th.

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. Billedokumentation





14. Beskrivelse

Andelsboligforening er beliggende i Københavns Kommune, opført år 1921, med mursten mod gade og pudset facade mod gård samt tegltag. Ejendommen er i 3 etager (eksl. kælder og loftsetage), og består af i alt 103 boliger i størrelsen 45-153 kvm. Desuden finder der på ejendommen 11 erhvervslokaler. Ejendommen opvarmes med fjernvarme/naturgas (alle oplysninger er jf.BBR)

Foran ejendommen findes fortov og vej, bag ejendommen finder man en aflukket gård, der deles med plads til cykelparkering, legeplads og rekreative arealer.

Ejendommens loft rummer opbevaringsrum til lejlighederne og der er indrettet lejligheder.

Ejendommens kælder anvendes bla. til opbevaringsrum, fælles opbevaring, 5 rum til cykelparkering, viceværtrum, fyrrum, kontor til andelsforeningen og håndværkerrum. Køkkenfaldstammerne er skiftet. Der er 32 overskydende kælderrum.

Der er etableret altaner på ejendommen idet man helt har nedtaget de oprindelige altaner på ejendommen og lavet nye.

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, evt. vedligeholdelsesplan og evt. tilstandsrapport i det omfang dokumenterne forefindes, til at give et mere fyldestgørende indblik i ejendommens stand. I seneste årsrapport af 2018 udgjorde posten almindelig vedligeholdelse kr. 986.595. 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

Postkasseanlæg
Altaner
Tagudskiftning/renovering
Faldstammer/Stigestreng
Gårdmiljø
Vinduer lejligheder
Vinduer erhvervslejemål

De af foreningen oplyste forbedring 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 i marts 2015 fået udarbejdet en tilstandsrapport med forslag til vedligeholdelsesplan for ejendommen af Holmsgaard Rådgivende Ingeniører i samarbejde med TNT Arkitekter. Tilstandsrapporten beskriver generelt ejendommen, som værende i middel eller over middel stand. I en 10-årig periode, anbefaler ovennævnte renoveringer af mindre og større karakter, som er blevet udført jf. vedligeholdelsesplanen. Der forventes inden den nærmeste årrække større udgifter til renovering / delvis udskiftning af varmeanlæg, vandinstallationer og facade samt vinduer. Andelsforeningen har ladet forholdene undersøge i 2019, og intet økonomisk tilbud på opgaverne.

Eventuelle kendte udgifter til ovennævnte projekter er medtaget i nærværende rapport, og medregnet i ejendommens værdiansættelse i DCF under hensynet til ekstraordinære vedligeholdelsesposter.

18. Ejendommens potentiale

Loftsarealer

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

Byggeret

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

Konvertering

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

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.

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 køberens egen disposition ('den frie lejlighed').

Lejlighederne i ejendommen har en gennemsnitlig størrelse på 84,45 m², hvorfor der anvendes en lejlighed på 83 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 år 2019:

Adresse	Areal	Værelser	Handelsdato	Handelspris	kr/m ²
Borups Alle 249C, 2 tv.	61	2	19.05.2019	1.970.000	32.295
Borups Alle 247, 1 th.	82	3	13.06.2019	2.350.000	28.659
Borups Alle 241, 1 tv.	65	2	13.04.2019	1.850.000	28.462
Borups alle 219, st. tv.	62	2	02.05.2019	1.850.000	29.839
Kilde: boliga.dk				Gns.kr/kvm:	29.704
				75% af gns.kvm:	22.278

Værdien af en ledig lejlighed beregnes herefter således: 83 kvm á 22.278 kr/m² svarer til en værdi af den frie lejlighed på kr. 1.850.000 (afrundet).

20. Omkostningsbestemt huslejebudget / Potentiel lejeindtægt

Som det fremgår af lovteksten, 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 huslejebudget - Beregning

AREALOPGØRELSE AF EJENDOM, OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE			
Antal boliger	103	Antal kvm.bolig, OMK leje opg.:	8.698
Antal erhvervslejl.	11	Antal kvm.erhverv	1.991
Antal lejligheder i alt	114	Antal kvm i alt:	10.689
		Boligprocent:	81,37%
POSTERINGER TIL OPGØRELSE AF OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE			
OMKOSTNINGSBESTEMTE TILLÆG		AFKAST/YDELSESBASEREDE TILLÆG	
<u>Skatter og afgifter jf.Årsrapport/normtal</u>		<u>Afkast/henlægg/renoveringer</u>	
Grundskyld	597.805 kr.	Afkast jf. BRL §9,1 eli. BRL §9,2	Afkast/tillæg
Dækningsafgift	0 kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. BRL§9,7	299.292 kr.
Kommunalt renhold af fortov	0 kr.	§ 18	160.335 kr.
Rottebekæmpelse	3.372 kr.	§ 18b	908.565 kr.
Afgift for vandforbrug	319.981 kr.	<u>Afkast/henlægg/renoveringer i alt</u>	2.212.623 kr.
Renovation	248.147 kr.	<u>Installationstillæg</u>	<u>Ydelsestillæg</u>
Øvrigt	1.169.305 kr.	Fjernvarme	263.377 kr.
I alt	1.169.305 kr.	Køleskabe	37.080 kr.
<u>Forsikring og abonnemeter</u>		Kømfur	49.440 kr.
Forsikring	134.982 kr.	Porttilf. med mikrofon	13.680 kr.
Serviceabonnement, elevator	0 kr.	Antenneanlæg	6.901 kr.
Øvrigt	134.982 kr.	Elevator	0 kr.
Forsikringer /abo. i alt	134.982 kr.	<u>Installationstillæg i alt</u>	370.478 kr.
<u>Renholdelse mv.</u>		<u>Forbedringer</u>	<u>Ydelsestillæg</u>
Vicevært	592.153 kr.	Postkasser	9.861 kr.
Rengøringservice	33.469 kr.	Altaner	325.923 kr.
Vinduespudsning	0 kr.	Tag	933.972 kr.
Graffitirens	1.000 kr.	Tagterrasse	0 kr.
Glatførebekæmpelse	0 kr.	Faldstammer,stigstreng mv.	232.975 kr.
Trappevask	138.170 kr.	Nye brand-døre	0 kr.
Snerydning	41.306 kr.	Forbedret varmeanlæg	0 kr.
Øvrig renhold	0 kr.	Vand/fugtbeskyttelse	0 kr.
Renholdelse mv. i alt	592.153 kr.	Forbedret el	0 kr.
<u>Øvrige udgifter</u>		Centralsug-anlæg	0 kr.
El	68.199 kr.	Nyt gårdmiljø	112.334 kr.
Gårdlaug	0 kr.	Fælles vaskeskælder	0 kr.
Varmeregnskab	0 kr.	Nye Badeværelser (ikke indiv. forb)	0 kr.
Administration	204.290 kr.	Nye køkkener (ikke indiv. forb.)	0 kr.
Vand	0 kr.	Vinduer ejendom	317.200 kr.
Diverse	68.199 kr.	Vinduer erhverv	227.190 kr.
Øvrige udgifter i alt	272.489 kr.	<u>Forbedringstillæg i alt</u>	2.159.456 kr.
OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE, SAMLET			
Skatter og Afgifter	1.169.305 kr.	Alle udgifter samlet	6.911.485 kr.
Forsikringer /abonnemeter	134.982 kr.	Boligprocent	81,37 %
Renholdelse mv.	592.153 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	5.624.109 kr.
Øvrige udgifter	272.489 kr.		
Afkast/henlæggelser	2.212.623 kr.	Omk.leje eksl.forbedringer kr.pr.kvm.	444,57 kr.
Installationer	370.478 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	202,03 kr.
Forbedringstillæg	2.159.456 kr.	Omk.leje i alt pr.kvm.	646,60 kr.
Alle udgifter samlet	6.911.485 kr.		

22. Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse

Første års brutto/netto

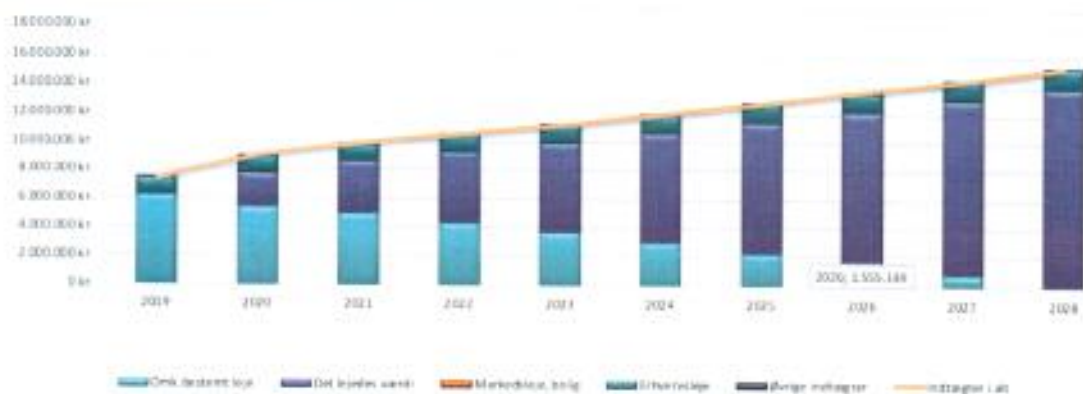
Indtægtgrundlag					
Omk. bestemt leje (indtægt uden fri bolig)	8.615	kvm.	647 kr./kvm.	5.570.441	kr.
Lejeindtægt, det lejedes værdi	0	kvm.	0 kr./kvm.	0	kr.
Lejeindtægt, markedsleje (bolig)	0	kvm.	0 kr./kvm.	0	kr.
Lejeindtægt, markedsleje (erhverv)	1.991	kvm.	573 kr./kvm.	1.141.031	kr.
32 pulterrum				28.800	kr.
Lejeindtægt i alt/bruttoleje				6.740.272	kr.
Driftsudgifter i alt (if. årsrapport samt normal for omk. bestemt leje)					
Skatter og afgifter:				1.169.305	kr.
Forsikringer:				134.982	kr.
Renholdelse mv.:				592.153	kr.
Administration:				204.290	kr.
Øvrige udgifter:				68.199	kr.
Vedligeholdelse, BRL 518+188:				1.752.996	kr.
Driftsudgifter i alt Lejeindtægter fratrukket driftsudgifter				3.921.925	kr.
Til forretning/nettoleje					
uden andelshaveres særlige forbedringer				2.818.347	kr.
Vurderingssum, afkastværdi ved 1. års leje					
			Afkast v.DCF:		
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,55%		3,35%	181.951.681	kr.
Tilagt værdi af fri bolig:					
(afrundet)	83	kvm.	22.278 kr/kvm	1.850.000	kr.
Vurderingssum, samlet					
(afrundet)				183.800.000	kr.
Svarende til kr/kvm					
				17.195	kr/kvm.

Følsomhedsanalyse – Påvirkning af ejendomsværdien ved ændring af afkast og lejeindtægt.

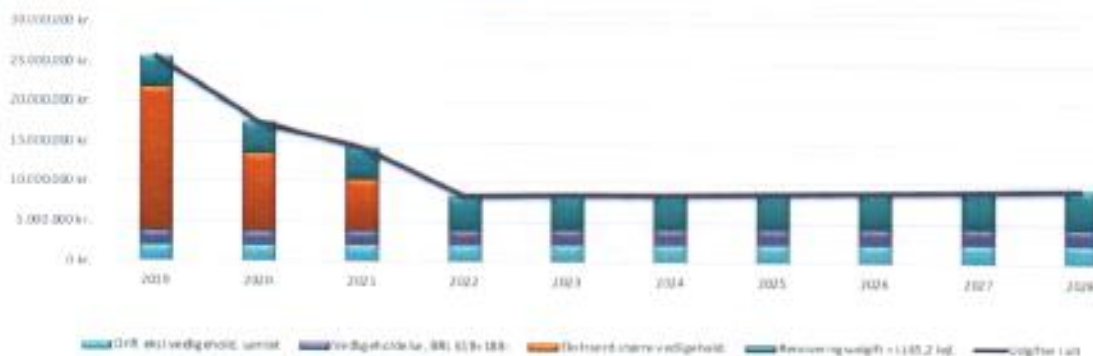
1. års Brutto/netto - Ændret afkast			1. års Brutto/netto - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Pris, kr.	kr./kvm.	Ændring %	Brutto Årsleje	Pris, kr.	kr./kvm.
1,05%	270.531.762	25.309	+7,50%	7.245.793	216.437.932	20.249
1,30%	218.820.573	20.472	+5,00%	7.077.286	205.559.182	19.231
1,45%	196.359.134	18.370	+2,50%	6.908.779	194.680.431	18.213
1,55%	183.800.000	17.195	100,00%	6.740.272	183.800.000	17.195
1,80%	158.515.916	14.830	-2,50%	6.571.766	172.922.931	16.178

24. DCF Visuelt overblik

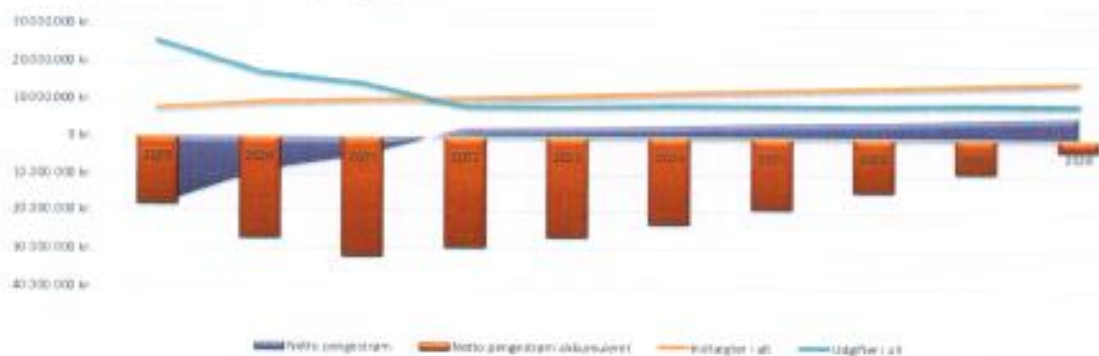
Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter (herunder evt. ekstraord. indtægter):



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



Grafisk gengivelse af ejendommens indtægter og udgifter:



25. Markedskommentarer

Det er vores opfattelse i branchen, at der i 2019 er en 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 indenfor 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 2,5-3,5%, og for ejendomme tilstødende disse bydele, med en afkastrente for en fuldt udviklet ejendom, i niveauet 4,0-5,0%

26. Datagrundlag – sagens dokumenter

- Vedtægter
- Årsrapport 2018
- Budget 2019
- Referat af ord. Generalforsamling 08.04.2019
- Ejendomsskattebillet 2019
- Energimærke af 30.05.2016
- BBR-meddelelse
- Forsikringspolice Gjensidige
- Boligsalgsdata fra boliga.dk/boligsiden.dk
- Tilstandsrapport Holmsgaard
- Tingbog af 08.10.2019
- Ejendomsdatarapport af 07.10.2019
- Foreningsattest af 07.10.2019
- Fredningsstatus af 07.10.2019
- Offentlig vurdering af 2017
- 15. alm vurdering
- GI oplysningsskema
- Oplysninger om vejforhold
- Referenceejendomme (E-nettet)
- Bang / Beenfaldt anlægsbudget

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.

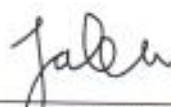
30. Hovedansvarlig

Den hovedansvarlige for denne vurdering er danbolig Erhverv København og de tiltrådte Diplomvaluarer eller Valuarer, som ligeledes er underskriver af nærværende vurdering jf. afsnit 32. 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: 09/10/2019



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: 09/10-2019



Kenneth Engberg
Partner
Ejendomsmægler & Diplomvaluar, MDE.

danbolig Erhverv København
Ejendomsmægler & Diplomvaluarer MDE

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

danbolig
ERHVERV