

VALUARVURDERING

A/B DAMSØHUSENE

Vinkelager 16 – 28, 30 – 42 og 44 – 56
2720 Vanløse

VÆRDIANSÆTTELSE EJENDOM
204.850.000 KR.

VÆRDIANSÆTTELSE PR. M²
20.310 KR.

DCF-AFKAST
3,75 %

Hovedansvarlig for valuarvurderingen

danbolig Erhverv Købehavn
Ejendomsmæglere & Diplomvaluere MDE

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

danbolig
ERHVERV

Besigtiget i samarbejde med

danbolig Dyssegård-Vangede

Ref: 350

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.	Billeddokumentation.....	10
14.	Beskrivelse.....	10
15.	Ejendommens beskaffenhed og driftsomkostninger.....	11
16.	Ejendommens forbedringer (beregningsgrundlag).....	11
17.	Vedligeholdelsesplan – kommende projekter.....	11
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. 20.03.2020.

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 Damsøhusene
Vinkelager 16 – 28, 30 – 42 og 44 – 56
2720 Vanløse
v/ bestyrelsen

Andelsforeningens administrator:

Wantzin Ejendomsadvokater
Adelsgade 15, 5 sal.
1304 København K

05. Essentielle nøgletal og primær konklusion

Værdiansættelse af ejendommen	204.850.000	kr.
Værdiansættelse pr. m ² .	20.310	kr./m ²
Ved (DCF) afkastrente	3,75	%
Svarende til 1. års afkastrente	1,60	%
Værdi af den frie lejlighed (Jf. afsnit 19)	1.500.000	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)	6.795.506	kr.
Driftsomkostninger, år 1 (se afsnit 22)	3.548.861	kr.
Nettoleje, år 1 (se afsnit 22)	3.246.645	kr.
Omk.bestemt leje, år 1 (Se afsnit 21)	646	kr./ m ²
Heraf forb.tillæg, omk.leje, år 1 (se afsnit 21 og 22)	219	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 (se afsnit 22 og 23)	800	kr./ m ²
Lejeindtægt, erhverv (faktisk)	466.274	kr.
Øvrige indtægter, år 1 (se afsnit 22 og 23)	192.000	kr.
Bruttoleje boligarealer DCF år 1	646	kr./ m ²
Bruttoleje boligarealer DCF år 10	1.601	kr./ m ²
Lejefastsættelse af "det lejedes værdi" DCF år 1	1.340	Kr./ m ²

06. Referenceejendomme

Adresse	Post nr.	By	Handelsdato	Handelspris	Opf.år	Bolig m ²	Erhverv m ²	Kr./m ²
Sallingvej 37	2720	Vanløse	27-06-2018	80.100.000	1939	3.090	486	22.399
Vanløse Alle 55	2720	Vanløse	03-01-2018	42.000.000	1934	2.052	0	20.468
Ålekistevej 36	2720	Vanløse	29-11-2019	45.000.000	1940	1.784	755	17.724
Jernbane Alle 48	2720	Vanløse	02-11-2017	70.800.000	1901	1.128	746	37.780
Ålekistevej 49A	2720	Vanløse	30-10-2017	16.600.000	1937	1.290	0	12.868

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 erhvervs ejendomsmægler, og arbejder med køb, salg, udlejning og rådgivning af alle typer af erhvervs ejendomme, herunder også boligudlejningsejendomme. Samlet betyder samarbejdet og vores baggrund som erhvervs ejendomsmægler 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 erhvervs ejendomme.

10. Tingbog

Tingbogsoplysninger af 23.03.2020

Matrikelnummer	:	3111, 3112, 3113
Landsejerlav	:	Vanløse, København
Tinglyst areal	:	2698 m ² + 2635 m ² + 2633 m ²
Heraf vej	:	0 m ² + 0 m ² + 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

Vinkelager 16 – 28, 30 – 42 og 44 – 56
2720 Vanløse

b) Stamdata

Hoveddata Jf.BBR (hele ejendommen)

Ejendom opført år	1938
Antal etager	4
Antal boliger	153
Antal erhverv	6
Bebygget areal	2.786 m ²
Samlet bygningsareal	10.688 m ²
Samlet boligareal	9.260 m ²
Samlet erhvervsareal	826 m ²
Bebyggelsesprocent	134,2 %

Offentlig vurdering

Vurderingsår	2019
Offentlig vurdering	49.000.000 kr.
Heraf grundværdi	7.991.600 kr.

c) Vejforhold

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

Matrikel 3111 er klassificeret: Matriklen er ikke kortlagt.

Matrikel 3112 er klassificeret: Udgået før kortlægning.

Matrikel 3113 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:

Forsikringsselskab : -
Policenummer : -

Forsikringen omfatter følgende:

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

Vurderingsmanden har ikke modtaget kopi af ejendommen forsikringspolice. Det forudsættes i nærværende vurderingsrapport, at der ikke er begrænsede dækninger eller særlige vilkår, som kan betragtes som værende belastende for ejendommen

f) Energimærkning

Ejendommen har gyldigt energimærke udarbejdet den 19.05.2017 med karakteren: C

Ejendommens potentiale jf. energirigtige besparelsesforslag vurderes til karakteren: C

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 normal jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18b fsva.

BRL §18	85	kr/m ² – svarende til	kr.	857.310
BRL §18b	79	kr/m ² – svarende til	kr.	796.794
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: Der forelægger ingen gældende lokalplan for matriklerne.
- 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: 5

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 20. marts 2020.

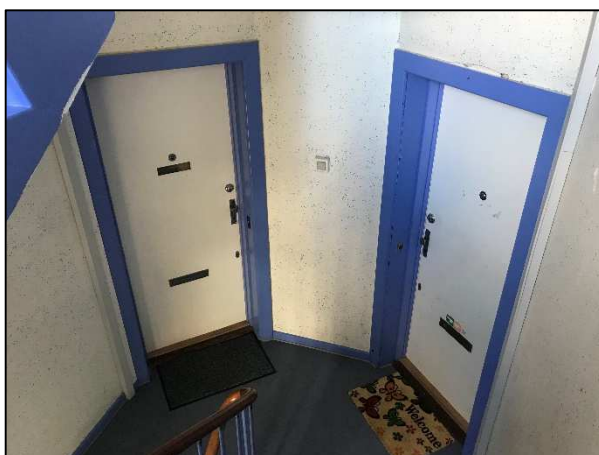
Til stede ved besigtigelsen var Anders Lillesø som repræsentant for andelsforeningen, samt Joanna Niesiolowska fra danbolig Vangede-Dyssegård, som repræsentant for danbolig Erhverv København.

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

- Vinkelager 52, 2 sal.
- Vinkelager 52, 3. tv.

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

Andelsboligforening er boende i etageejendomme bestående af 3 fritliggende ejendomme beliggende i 2720 Vanløse, opført år 1938, med gule mursten og Steni tag. Ejendommen er i 4 etager (eksl. kælder og loftsetage), og består af i alt 153 boliger i størrelsen 38-114 kvm., alle med eget køkken og bad. Desuden finder der på ejendommen 6 erhvervslokaler, i form af Vuggestue, børnehave, cafe, ejendoms kontor og vaskeri til ejendommen.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme (alle oplysninger er jf.BBR)

Imellem ejendommen findes fortov samt parkeringspladser, med plads til skure, legeplads og rekreative arealer.

Ejendommen har desuden rådighed over ca. 50 p-pladser.

Ejendommen har ikke en egentlig loftsetage, men et spidsloft.

Ejendommens kælder anvendes til opbevaringsrum, flere rum til cykelparkering, flere tørrerum og fyrrum. Faldstammerne er skiftet og har rottespær, og der er etableret højt vandslukket.

Der er overskydende kælderrum ca 20 stk.

Der er etableret altaner på ejendommen i ca. 1989, det var oprindeligt altaner men meget små og derfor en ses dette som er ny opsættelse af altaner.

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. 486.676. 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

Altaner
Tag renovering / udskiftning
Faldstammer, stigstreng mv.
Døre, vinduer erhverv
Gadedøre, kælderøre
Forbedret varmeanlæg
Højt vandluk og dræn mv.
Forbedret el
Facadeisolering
Vinduer gavl
Vinduer, syd og øst

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 fået udarbejdet vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport i 2020 af Bang og Beenfeldt A/S. Denne 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
-	-	-

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 at være et potentiale for at optimere indtjeningen i erhvervslejemål ved regulering til markedsleje. Den nuværende erhvervsleje vurderes ikke at være markedskonform.

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 60,52 m², hvorfor der anvendes en lejlighed på 60,00 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
Hasselvej 3, 2 th.	57	2	16.01.2020	1.925.000	33.772
Vinkelager 1, st tv.	58	2	10.12.2019	1.815.000	31.293
Nedertoften 21, 3 th.	91	4	01.11.2019	3.050.000	33.516
Vinlager 1,1 th.	56	2	22.10.2019	1.820.000	32.500

Kilde: boliga.dk / boligsiden.dk

Gns.kr/kvm: 32.863
75% af gns.kvm: 24.647

Værdien af en ledig lejlighed beregnes herefter således: 60,00 m² á 24.647 kr/m² svarer til en værdi af den frie lejlighed på kr. 1.500.000 (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

Overblik - arealopgørelse			
Antal boliger	153	Antal m ² bolig, OMK leje opg.:	9.260
Antal erhvervsenheder	6	Antal m ² erhverv	826
Antal enheder i alt	159	Antal m ² i alt:	10.086
		Boligprocent:	91,81%
Beregning af omkostningsbestemt huslejebudget			
Poster i den omkostningsbestemte leje		Ydelsesbaseret tillæg	
Skatter og afgifter	Jf.årsrapport/normtal	Afkast/henlægg/renoveringer	Afkast/tillæg
Grundskyld	271.714 kr.	Afkast jf. BRL §9,1 ell. BRL §9,2	176.505 kr.
Dækningsafgift	0 kr.	Henlæggelser til fornyelser jf. BRL§9,7	176.505 kr.
Kommunalt renhold affortov	0 kr.	§ 18	857.310 kr.
Rottebekæmpelse	1.383 kr.	§ 18b	796.794 kr.
Afgift for vandforbrug	324.508 kr.	Afkast/henlægg/renoveringer i alt	2.007.114 kr.
Renovation	98.225 kr.	Installationstillæg	Ydelsestillæg
Øvrigt	695.830 kr.	Fjernvarme	248.519 kr.
I alt	695.830 kr.	Køleskabe	55.080 kr.
<u>Forsikring og abonnementer</u>		Komfur	73.440 kr.
Forsikring	169.466 kr.	Porttlf. med mikrofon	19.080 kr.
Serviceabonnement, elevator	0 kr.	Antenneanlæg	10.251 kr.
Øvrigt	169.466 kr.	Elevator	0 kr.
Forsikringer /abo. i alt	169.466 kr.	Installationstillæg i alt	407.623 kr.
<u>Renholdelse mv.</u>		Forbedringer	Ydelsestillæg
Vicevært	714.934 kr.	Postkasser	13.754 kr.
Rengøringservice	27.169 kr.	Altaner	809.550 kr.
Vinduespudsning	0 kr.	Tag	494.538 kr.
Graffitirens	0 kr.	Tagterrasse	0 kr.
Glatførebekæmpelse	0 kr.	Faldstammer og stigstrnge	224.900 kr.
Trappevask	150.697 kr.	Døre, vinduer erhverv	5.539 kr.
Snerydning	10.269 kr.	Gadedøre, kælderdøre	23.985 kr.
Øvrig renhold	0 kr.	Forbedret varmeanlæg	53.040 kr.
Renholdelse mv. i alt	714.934 kr.	Højtvandslukke, dræn mv.	18.762 kr.
<u>Øvrige udgifter</u>		Forbedret el	5.518 kr.
El	37.321 kr.	Facadeisolering	29.400 kr.
Gårdlaug	0 kr.	Nyt gårdmiljø	0 kr.
Varmeregnskab	22.118 kr.	Fælles vaskekælder	0 kr.
Administration	255.088 kr.	Eftermonteret elevator	0 kr.
Vand	0 kr.	Vinduer gavl	94.253 kr.
Diverse	59.439 kr.	Vinduer Syd og Øst	214.110 kr.
Øvrige udgifter		Vinduer Syd	218.173 kr.
Udgifter i alt	314.527 kr.	Forbedringstillæg i alt	2.205.521 kr.
Total omkostningsbestemt husleje			
Skatter og Afgifter	695.830 kr.	Alle udgifter samlet	6.515.015 kr.
Forsikringer /abonnementer	169.466 kr.	Boligprocent	91,81 %
Renholdelse mv.	714.934 kr.	Indtægtsgrundlag, omk.leje	5.981.463 kr.
Øvrige udgifter	314.527 kr.		
Afkast/henlæggelser	2.007.114 kr.		
Installationer	407.623 kr.	Omk.leje eksl.forbedringer kr.pr.kvm.	427,27 kr.
Forbedringstillæg	2.205.521 kr.	Heraf forberingstillæg kr.pr.kvm	218,67 kr.
Alle udgifter samlet	6.515.015 kr.	Omk.leje i alt pr kvm.	645,95 kr.

22. Rentabilitetsopgørelse & følsomhedsanalyse

INDTÆGTSGRUNDLAG			
Omk. bestemt leje (eksklusiv ledig lejlighed)	9.200 m ²	646 kr./m ²	5.942.706 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)	826 m ²	800 kr./m ²	660.800 kr.
Øvrige indtægter (garager, p-pladser, antenne mv.)			192.000 kr.
Lejeindtægt i alt/bruttoleje			6.795.506 kr.
Driftsudgifter i alt - baseret på årsrapport og/eller normtal			
Skatter og afgifter:			695.830 kr.
Forsikringer:			169.466 kr.
Renholdelse mv.:			714.934 kr.
Administration:			255.088 kr.
Øvrige udgifter:			59.439 kr.
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:			1.654.104 kr.
Driftsudgifter total			3.548.861 kr.
Til forrentning/nettoleje			
Eksklusiv andelshaveres særlige forbedringer			3.246.645 kr.
Værdiansættelse		1. års afkast	DCF afkast
Ved afkastkrav/forrentningsfaktor:	1,60%	3,75%	203.345.780 kr.
Tillagt værdi af ledig bolig:			
(afrundet)	60 m ²	24.647 kr./m ²	1.500.000 kr.
Total værdiansættelse			
(afrundet)			204.850.000 kr.
Svarende til kr./m ²			
			20.310 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
1,10%	297.561.153	29.502	+7,50%	7.305.169	236.767.289	23.475
1,35%	242.597.118	24.053	+5,00%	7.135.282	226.126.786	22.420
1,50%	218.432.845	21.657	+2,50%	6.965.394	215.486.283	21.365
1,60%	204.850.000	20.310	0,00%	6.795.506	204.850.000	20.310
1,85%	177.316.221	17.580	-2,50%	6.625.619	194.205.278	19.255
2,10%	156.351.906	15.502	-5,00%	6.455.731	183.564.775	18.200
2,60%	126.533.851	12.545	-7,50%	6.285.843	172.924.272	17.145
10 årig DCF - Ændret afkast			10 årig DCF - Ændret lejeindtægt			
Afkast %	Værdi	kr./m ²	Ændring %	Brutto årsleje	Pris, kr.	kr./m ²
3,25%	243.243.130	24.117	+7,50%	7.148.333	229.285.522	22.733
3,50%	227.774.177	22.583	+5,00%	6.982.092	221.138.941	21.925
3,65%	211.662.128	20.986	+2,50%	6.815.852	212.992.361	21.118
3,75%	204.850.000	20.310	0,00%	6.649.612	204.850.000	20.310
3,85%	198.393.531	19.670	-2,50%	6.483.372	196.699.200	19.502
4,00%	189.337.894	18.772	-5,00%	6.317.131	188.552.620	18.694
4,25%	175.709.677	17.421	-7,50%	6.150.891	180.406.039	17.887

23. DCF (Discounted Cash Flow)

BRUTTOLEJE	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Lejeindtægt, OMK Leje		5.942.706	4.849.248	4.327.954	3.783.868	3.216.288	2.624.491	2.007.736	1.365.260	696.283	0	0
Lejeindtægt, det lejedes værdi		0	2.514.912	3.847.815	5.233.029	6.672.112	8.166.665	9.718.331	11.328.798	12.999.795	14.733.101	15.027.763
Lejeindtægt, Markedsleje (bolig)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt, Erhvervsleje (erhverv)		660.800	674.016	687.496	701.246	715.271	729.577	744.168	759.051	774.233	789.717	805.512
Lejeindtægt, Øvrige indtægter		192.000	195.840	199.757	203.752	207.827	211.984	216.223	220.548	224.959	229.458	234.047
Regulering til markedsleje (erhverv)		-145.895	-97.263	-48.632	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	-97.263	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoleje		6.649.612	8.039.490	9.014.391	9.921.896	10.811.498	11.732.716	12.686.458	13.673.657	14.695.269	15.752.276	16.067.322

Driftsudgifter	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Skatter og afgifter:		695.830	709.747	723.942	738.420	753.189	768.253	783.618	799.290	815.276	831.581	848.213
Forsikringer		169.466	172.855	176.312	179.839	183.435	187.104	190.846	194.663	198.556	202.528	206.578
Renholdelse mv.:		714.934	729.233	743.817	758.694	773.868	789.345	805.132	821.234	837.659	854.412	871.501
Øvrige udgifter:		59.439	60.628	61.840	63.077	64.339	65.625	66.938	68.277	69.642	71.035	72.456
Administration:		255.088	260.190	265.394	270.701	276.115	281.638	287.271	293.016	298.876	304.854	310.951
Vedligeholdelse, BRL §18+18B:		1.654.104	1.687.186	1.720.930	1.755.348	1.790.455	1.826.264	1.862.790	1.900.046	1.938.046	1.976.807	2.016.344
Ekstraord.større vedligehold:		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgift > LL§5,2 lejl.		3.450.000	3.519.000	3.589.380	3.661.168	3.734.391	3.809.079	3.885.260	3.962.966	4.042.225	4.123.069	0
Udgifter i alt		6.998.861	7.138.838	7.281.615	7.427.247	7.575.792	7.727.308	7.881.854	8.039.491	8.200.281	8.364.287	4.326.042

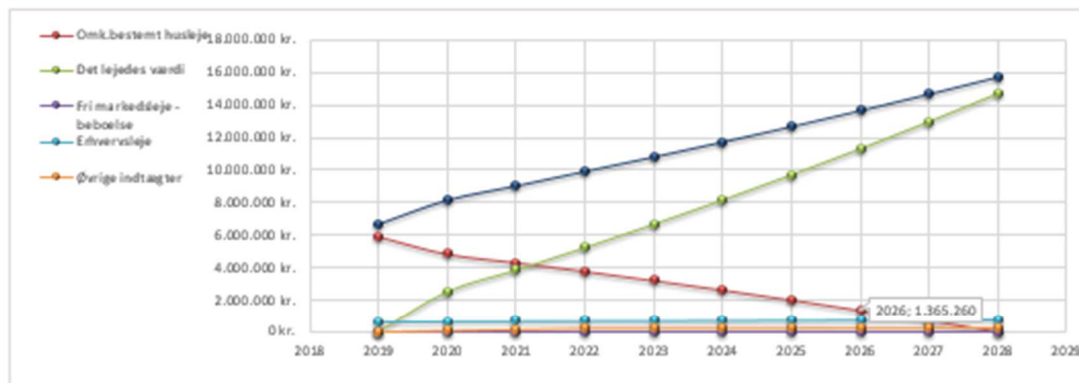
Pengestrømsopgørelse	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Indtægter i alt		6.649.612	8.039.490	9.014.391	9.921.896	10.811.498	11.732.716	12.686.458	13.673.657	14.695.269	15.752.276	16.067.322
Udgifter i alt		-6.998.861	-7.138.838	-7.281.615	-7.427.247	-7.575.792	-7.727.308	-7.881.854	-8.039.491	-8.200.281	-8.364.287	-4.326.042
Driftsresultat / cash flow		-349.249	900.652	1.732.776	2.494.648	3.235.706	4.005.408	4.804.604	5.634.166	6.494.988	7.387.989	11.741.280
Cash flow akkumuleret		-349.249	551.403	2.284.179	4.778.827	8.014.533	12.019.941	16.824.545	22.458.711	28.953.699	36.341.688	
Gns.cash flow i perioden		3.634.169	3.634.169	3.634.169	3.634.169	3.634.169	3.634.169	3.634.169	3.634.169	3.634.169	3.634.169	

DCF-model	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
Netto Pengestrøm		-349.249	900.652	1.732.776	2.494.648	3.235.706	4.005.408	4.804.604	5.634.166	6.494.988	7.387.989	
Nutidsværdi af pengestrøm		-330.259	892.345	1.465.215	1.994.747	2.446.624	2.869.944	3.248.591	3.602.356	3.926.946	4.223.986	
Nutidsværdi af pengestrøm, akkumuleret		24.334.494										
Nutidsværdi terminalværdi		179.011.286										313.100.797
Markedsværdi DCF (ekskl. ledig lejl.)		203.345.780										
Værdi af den frie bolig		1.500.000	Forrentningskrav		3,75%	Overgang fra OMK-leje til DLV-boliger (Udskiftning pr. år)					10,00%	
Værdiansættelse jf. DCF inkl. ledig lejlighed:		204.845.780	ECB Inflationsrente		2,00%	Omkostning til modernisering:					3.750,00	

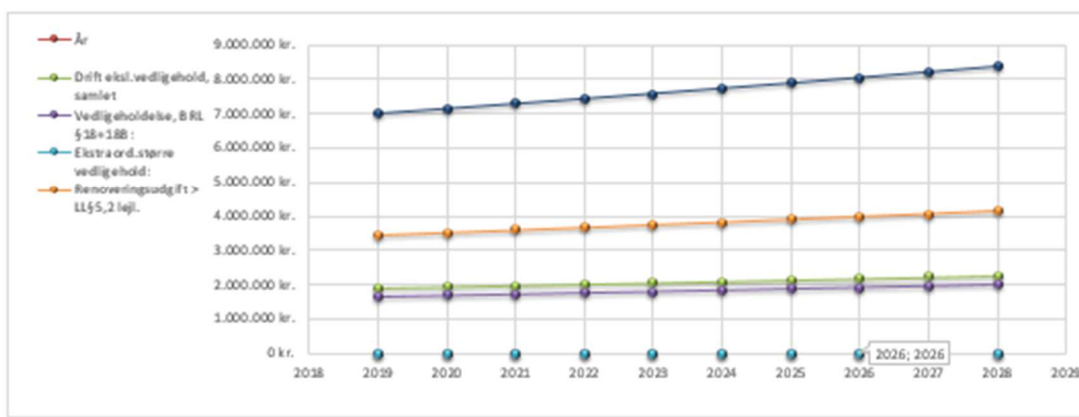
Driftskonto samt §18+18§ saldi	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Terminalår
BRL §18+18B saldi primo året		0	1.213.293	2.450.851	3.713.160	5.000.716	6.314.023	7.653.596	9.019.960	10.413.652	11.835.218	
Driftskonto, saldo, primo året		0	1.213.293	2.450.851	3.713.160	5.000.716	6.314.023	7.653.596	9.019.960	10.413.652	11.835.218	
Løbende indbetaling		1.654.104	1.687.186	1.720.930	1.755.348	1.790.455	1.826.264	1.862.790	1.900.046	1.938.046	1.976.807	
Ans.løbende vedligehold		-756.450	-449.628	-458.620	-467.793	-477.149	-486.692	-496.425	-506.354	-516.481	-526.811	
Ekstraord.udgift		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ekstraord.betaling til drift/vedl.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Driftskonto, saldo ultimo året		1.213.293	2.450.851	3.713.160	5.000.716	6.314.023	7.653.596	9.019.960	10.413.652	11.835.218	13.285.214	
BRL§18+§29B saldi, ultimo året		1.213.293	2.450.851	3.713.160	5.000.716	6.314.023	7.653.596	9.019.960	10.413.652	11.835.218	13.285.214	

24. DCF Visuelt overblik

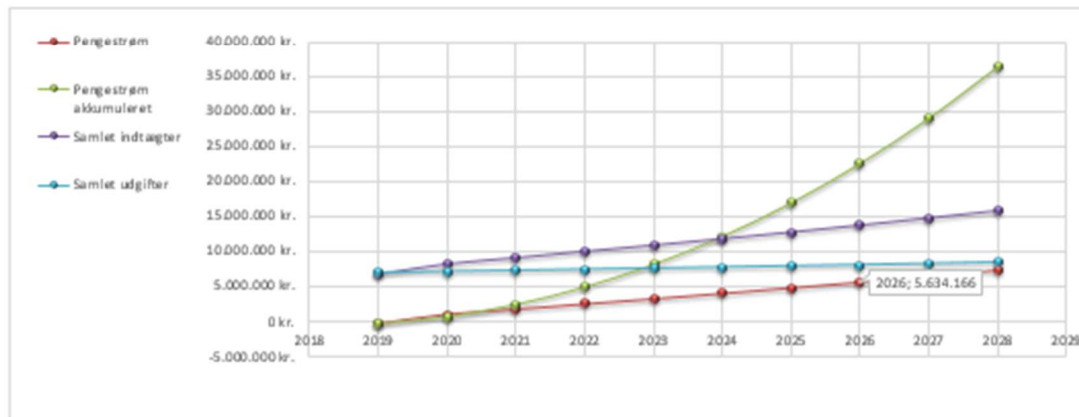
Visualisering af ejendommens indtægter



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 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 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 volatil 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

- Udkast til årsrapport 2019
- Budget 2020
- Referat af ord. Generalforsamling af 28.03.2020
- Ejendomsskattebillet 2020
- Energimærke af 19.05.2017
- BBR-meddelelse
- ~~Forsikringspolice~~
- Boligsalgsdata fra boliga.dk/boligsiden.dk
- Vedligeholdelsesplan/Tilstandsrapport
- Tingbog af 23.03.2020
- Ejendomsdatarapport af 23.03.2020
- Foreningsattest af 23.03.2020
- Fredningsstatus af 24.03.2020
- Offentlig vurdering af 2019
- 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.

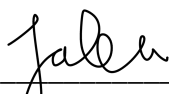
30. Hovedansvarlig

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: 27/03/2020



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: 27/03/2020



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