

A/B VURDERINGSRAPPORT



Beliggende: Prinsesse Charlottes Gade 23-29, 2200 København N
Matrikelnummer: 2698 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Ejer: A/B Prinsesse Charlottes G. 23-29
Sagsnr: 18201612
Vurderet pris: **kr. 53.200.000**

1	Sammenfatning.....	3
2	Basis for vurdering	4
2.1	Rekvirent	4
2.2	Vurderingsansvarlige	4
2.3	Vurderingsobjekt.....	4
2.4	Adkomstforhold	4
2.5	Vurderingsformål	4
2.6	Vurderingstema	4
2.7	Vurderingsmetode	5
2.8	Modtagne dokumenter	5
2.9	Indhentede oplysninger.....	5
3	Specifikationer	6
3.1	Art og anvendelse	6
3.2	Grundareal.....	6
3.3	Ejendomsarealer	6
3.4	Bygningsarealer	6
3.5	Offentlig ejendomsvurdering	7
3.6	Grundskyld	7
3.7	Dækningsafgift.....	7
3.8	Forsikringsforhold	7
3.9	Byggesager	7
3.10	Energiforhold	7
3.11	Planforhold	7
3.12	Byrder og servitutter.....	8
3.13	Byfornyelse	8
3.14	Forurening	8
3.15	Panthæftelser	8
4	Lejeforhold.....	8
4.1	Bolig	8
4.2	Depositum og forudbetalt leje	8
5	Indtægter og udgifter.....	8
5.1	Boliglejeindtægter	8
5.2	Omkostningsbestemt legebudget.....	9
5.3	Driftsbudget	9
5.4	Investors kapitalafkast	10
5.5	Normtal.....	10

5.6	Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde.....	10
5.7	GI/Bindingspligt.....	11
5.8	Ekstraordinære hensættelser	11
6	Besigtigelse	11
6.1	Ejendommens beskrivelse	11
6.2	Nærområdet	12
6.3	Kort.....	12
6.4	Afstande	13
7	Markedsforhold	13
7.1	Kort om den nuværende markedssituation.....	14
7.2	Forventet afkastkrav og lejeniveau for området.....	15
7.3	Solgte reference ejendomme	15
8	Besvarelse	16
8.1	Ejendommens stærke og svage sider	16
8.2	Moderniseringsfrekvens.....	17
8.3	Værdi af ledig lejlighed.....	17
9	Generelt.....	17
9.1	Særlige forudsætninger	17
9.2	Almindelige forudsætninger	17
9.3	Habilitetserklæring	18
9.4	Copyright	18
9.5	RICS Danmark.....	18
9.6	Ansvar	18
9.7	Bilag	18
9.8	Fremsendelse	18
10	Datering og underskrift	19
11	Omkostningsbestemt lejemål	20
12	DCF	22
13	Følsomhedsanalyse	23
14	Fotos	1
15	Standardbetingelser for vurdering	1

1 Sammenfatning

	Nøgletal
AB forening	Prinsesse Charlottes Gade 23-29
Totalt areal, kvm	2.127,0
Antal boligenheder	30
Vurderingsdato	15-10-2019
Budgetperiode (år)	10
Moderniseringsfrekvens	6,67%
Moderniseringsomkostning kr./kvm (gennemsnit)	kr. 4.510
Vedligeholdelseshensættelse kr./kvm i budgetperioden	kr. 161
OMK-leje (kvm./pa)	kr. 586
Moderniseret lejeniveau pr. kvm/pa (gennemsnit)	kr. 1.600
Det anvendte forrentningskrav	3,60%
Ejendommens værdi	53.200.000
Ejendommens værdi kr./kvm.	25.012

2 Basis for vurdering

2.1 Rekvirent

AB Prinsesse Charlottes Gade 23-29
Prinsesse Charlottes Gade 23-29
2200 København N
CVR-nr.: 27702708
Att.: Bestyrelsesmedlem Tina Thermansen
tinatermansen@hotmail.com

2.2 Vurderingsansvarlige

Janne Lykke Nielsen

Head of International Valuations, MRICS
Bremerholm 29, 1069 København K
Telefon: 33301029
Mobil: 24488662
E-mail: jln@edc.dk

Lone Thuen

Investeringschef, valuar
Bremerholm 29, 1069 København K
Telefon: 33301044
Mobil: 40334840
E-mail: lth@edc.dk

2.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Prinsesse Charlottes Gade 23-29, 2200 København N i Københavns Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Ejerlejl.nr.	Zone
2698	Udenbys Klædebo Kvarter, København		Byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

2.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: A/B Prinsesse Charlottes G. 23-29

2.5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes til fastsættelse af andelskronens værdi.

2.6 Vurderingstema

Fastsættelse, i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, af ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra

andelsboligforeningen til en investor - ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 15-10-2019 gældende markeds- og konjunkturforhold.

Markedsværdi (handelsværdi) er den sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidig uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Vurderingen udarbejdes pr.:15-10-2019

2.7 Vurderingsmetode

Ifølge reglerne skal valueren anvende en DCF model ved beregning af værdien for boligudlejningsejendomme med resterende moderniseringspotentiale. Denne beregningsmodel tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid. Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Der er inkluderet en følsomhedsanalyse i bilagene.

2.8 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Den 15. alm vurdering af 1973

Herudover har vi modtaget følgende mundtlige oplysninger om ejendommen af bestyrelsen under besigtigelsen.

2.9 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter, hovedsageligt fra foreningens hjemmeside:

- Tingbogsattest, dateret 17-10-2019
- BBR-meddelelse, dateret 15-10-2019
- Forureningsundersøgelse (miljøportalen)
- Offentlige ejendomsoplysninger fra ois.dk, dateret 17-10-2019
- Kommuneplansramme
- Energimærke
- Referat fra ekstraordinær generalforsamling 20-08-2018
- Referat fra generalforsamling 17-01-2019
- Referat fra generalforsamling 25-01-2018
- Vedtægter
- Årsrapport 2017-18
- Budget 2018-19

3 Specifikationer

3.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en andelsboligforeningsejendom der er opført i 1899 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen anvendes til beboelse for andelshaverne.

3.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
2698	Udenbys Klædebo Kvarter, Køben	Byzone	731 kvm.	0 kvm.
			731 kvm.	0 kvm.

3.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 16-10-2019 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer	
Antal bygninger	2
Samlet bebygget areal	442 kvm.
Samlet bygningsareal	2.137 kvm.
Samlet boligareal	2.127 kvm.
Samlet erhvervsareal	0 kvm.
Samlet kælderareal	442 kvm.

3.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Prinsesse Charlottes Gade 23	
Opførelsesår	1899
Ombygningsår	0
Bebygget areal	221 kvm.
Bygningsareal	1.066 kvm.
Boligareal	1.061 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.
Kælderareal	221 kvm.
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))
Fredning	Ingen fredning registreret fra OIS
Bygning 2 - Prinsesse Charlottes Gade 27	
Opførelsesår	1899
Ombygningsår	0
Bebygget areal	221 kvm.

Bygningsareal	1.071 kvm.
Boligareal	1.066 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.
Kælderareal	221 kvm.
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))
Fredning	Ingen fredning registreret fra OIS

3.5 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Prinsesse Charlottes Gade 27	01-10-2018	51.000.000 kr.	3.271.400 kr.
		51.000.000 kr.	3.271.400 kr.

3.6 Grundskyld

Grundskyld for 2019 andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Prinsesse Charlottes Gade 27	111.227 kr.
	111.227 kr.

3.7 Dækningsafgift

Dækningsafgift for 2019 andrager følgende:

Ejendom	Dækningsafgift
Prinsesse Charlottes Gade 27	0 kr.
	0 kr.

3.8 Forsikringsforhold

Det forudsættes, at ejendommen kan forsikres mod bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse samt svamp- og insektangreb.

3.9 Byggesager

Vi forudsætter, at der ikke findes byggesager, som har en effekt på værdien af ejendommen.

3.10 Energiforhold

Ejendommen er klassificeret med energimærke D.

3.11 Planforhold

Det er udarbejdet kommuneplan nummer R19.B.3.40 .

Kommuneplanens bestemmelser giver ikke anledning til bemærkninger.

Der er ikke udarbejdet lokalplan for området.

3.12 Byrder og servitutter

Vi har indhentet tingbogsattesten men ikke de individuelle akter.

Der er, efter vores opfattelse, ikke lyst så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

3.13 Byfornyelse

Ifølge det oplyste er ejendommen ikke byfornyet.

3.14 Forurening

Iht. Miljøportal.dk foreligger der på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen og vi forudsætter, at der ikke fremadrettet vil findes forurening på grunden der har en effekt på anvendelsen og værdien af ejendommen.

3.15 Panthæftelser

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste panthæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant markedsværdi.

4 Lejeforhold

4.1 Bolig

I efterfølgende beregningsmodeller er det forudsat, at boliglejen er fastsat på baggrund af gældende love og regler.

4.2 Depositum og forudbetalt leje

Det er forudsat, at for en tilsvarende boligudlejningsejendom ville depositum og forudbetalt leje udgøre henholdsvis 3 måneders leje.

5 Indtægter og udgifter

5.1 Boliglejeindtægter

Lejeindtægterne for en boligudlejningsejendom er i første omgang afhængig af om ejendommen er beliggende i en reguleret eller ureguleret kommune, ejendommens status samt ejendommens generelle stand samt indvendige stand i de individuelle lejligheder.

Omkostningsbestemt leje (BRL §5.1)

Der bliver på umoderniserede lejemål opkrævet en omkostningsbestemt leje som vedhæftet under bilag. Denne leje er beregnet ifølge BRL og er baseret på investors afkast, ejendommens udgifter samt et beløb beregnet ud fra de forbedringer ejendommens ejer har foretaget på ejendommen.

I andelsboliger er det oftest andelshaverne selv der udfører og betaler for forbedringer og disse vil dermed ikke blive reflekteret i værdien af andelsboligforeningens ejendom. Afhængig af hvilke forbedringer det drejer sig om, kan de dog gøre en §5.2 modernisering urentabel for udlejer.

Det lejedes værdi efter §5.2 modernisering

Når en lejlighed bliver fraflyttet har udlejer muligheden for at udføre en gennemgribende modernisering (BRL §5.2) hvorefter udlejer kan opkræve en højere leje. Om det er rentabelt afhænger blandt andet af lejlighedens eksisterende stand eftersom moderniseringen skal øge brugsværdien for lejer.

Ifølge modtaget information samt information indhentet ved besigtigelsen skønnes denne ejendom at være beliggende i en særdeles god beliggenhed og ejendommens almindeligt gode stand.

Det forudsættes, at de lejeretlige forbedringer som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, vil være legebærende for en investor efter bestemmelserne i lejelovgivningen.

Maksimal lejen (DLV) for denne ejendom i denne beliggenhed skønnes til at ligge i omegnen af kr. 1.600/kvm pa. Dette niveau er baseret på afgørelser i huslejenævn for lignende ejendomme.

5.2 Omkostningsbestemt legebudget

Da ejendommen er beliggende i en reguleret kommune samt klassificeres som en stor-ejendom, baseres lejen som udgangspunkt på et omkostningsbestemt legebudget.

Vi har udarbejdet et omkostningsbestemt legebudget og tager forbehold for fejl og mangler.

5.3 Driftsbudget

Ifølge dette udgør driften følgende omkostningerne der alle skønnes at kunne opkræves ved en investors drift af ejendommen:

Driftsudgifter	Kilde	
Ejendomsskatter, afgifter	Årsregnskab	kr. 114.000
Bygningsforsikring	Årsregnskab	kr. 42.000
Elforbrug - fællesarealer	Årsregnskab	kr. 15.000
Vandudgift	Årsregnskab	kr. 64.400
Renvation via skattebillet	Årsregnskab	kr. 70.000
Snerydning, grus, saltning	Årsregnskab	kr. 10.000
Rengøring invendigt	Årsregnskab	kr. 20.000
Ekstern vicevært	Årsregnskab	kr. 10.000
Varmeregnskab	Årsregnskab	kr. 12.000
§18 & §18b hensættelser til udvendig vedligehold inkl. 2/3 af hensættelser til tekniske installationer, estimeret, kr.	kr. 161,00	kr. 342.447
Administration	Estimat	kr. 70.000
Totale driftsudgifter		kr. 769.847

Omkostningerne hidrører for driften af denne ejendom og udgør alle de ejendomsdriftsudgifter AB foreningen har med undtagelse af administration og henlæggelser til udvendig vedligehold der er baseret på normtal.

5.4 Investors kapitalafkast

Den 15. almindelige vurdering fra 1973 skal lægges til grund for beregningen af investors tilladte kapitalafkast i forbindelse med omkostningsbestemt leje.

Vi har fået oplyst, at denne udgør kr.475.000 og 7% udgør således kr.33.250.

Derudover udgør investors kapitalafkast hensættelser til fornyelse ifølge det beregnede baseret på oplyste normtal kr.32.284.

5.5 Normtal

I forbindelse med denne vurdering er der, for følgende poster, anvendt følgende normtal:

- Administration - Kr. 3.075 plus moms pr. boligenhed - Kilde: Københavns Kommune

Eftersom der ingen adgang er til normtal for vicevært, har vi anvendt et i markedet genkendeligt niveau.

5.6 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde

Ifølge information modtaget i forbindelse med besigtigelsen samt gennem modtagne dokumenter, er der på ejendommen indenfor de senere år udført følgende større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder:

Forbedringsforhøjelsen er beregnet således:

Forbedringer	Årstal	Kr.
Postkasser i stueetage	2010	kr. 3.585
Dræn omkring ejendommen inkl isolerede sokler, pumper mv	2011	kr. 29.490
Byggesag vedr faldstammer og vandrør	2019	kr. 121.200
Fyrrum opgraderet	2004-2010	kr. 4.563
Radiatorventil (1strengs til 2strengskvalitet)	2019	kr. 5.387
GårdWC	2019	kr. 1.360
Faldstammer/vandrør skiftet m ekstra dimensioner	2019	kr. 10.100
		kr. 175.684

Ved beregning af et omkostningsbestemt legebudget er det alene de forbedringer der betales af foreningen der kan inkluderes i den efterfølgende beregning. Værdien udgør den del af arbejdet der skønnes at være en forbedring og ikke almindeligt vedligehold.

Den værdi der kan inkluderes i beregningen (og udgør i alt estimeret kr.95.019), er det beløb der ville udgøre den årlige ydelse ved et 20 årigt lån, optaget ved arbejdets start.

Ovenstående udgør alene de forbedringsarbejder der er ejet af foreningen. Forbedringsarbejder ejet af den individuelle andelshaver må ikke reflekteres i vurderingen og således andelskronen da denne, ifølge lovgivning, reflekteres separat ved salg af den enkelte andel.

Vi har i det efterfølgende omkostningsbestemte legeberegning lagt en skønnet forbedringsforhøjelse på i alt ca. kr. 95.019 p.a. af boliglejen til grund.

Vi forstår fra bestyrelsen at de opførte altaner er ejet af foreningen. Låneomkostningen for altanerne er reelt set fordelt på de andelshavere der drager fordel af altanerne mens ejerskabet forbliver foreningens.

For at sikre os, at værdien af altanerne behandles korrekt, har vi lagt forbedringsværdien ind i det omkostningsbestemte skyggebudget og ikke som en indtægt:

Forbedringer		
Altanopsætning - inkluderet som forbedring		kr. 189.000
		kr. 189.000

5.7 GI/Bindingspligt

Grundejerne Investeringsfond administrerer blandt andet hensættelser til fornyelser for boligudlejningsejendomme. Da ejendommen reelt er en andelsboligforening hensættes der ikke årligt efter BRL §18 og §18B på netop denne ejendom. Nedenstående er således et estimat baseret på benchmarking tal fundet gennem analyse af lignende ejendomme.

Vedligeholdelse	Kr./kvm	Kr.
§18 & §18b hensættelser til udvendig vedligehold inkl. 2/3 af hensættelser til tekniske installationer, estimeret, kr.	161	kr. 313.306
		kr. 313.306

5.8 Ekstraordinære hensættelser

Der findes pt ingen vedligeholdelsesplan, men ejendommen skønnes ikke at være i en sådan stand, at der kræves ekstraordinære hensættelser til genopretning. Denne rapport indeholder dog ikke en byggeteknisk gennemgang, og vi tager således forbehold for forhold, der ikke umiddelbart kan ses ved en almindelig gennemgang og besigtigelse af ejendommen.

6 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 16-10-2019 Til stede var Lone Thuen og Janne Lykke Nielsen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Besigtigelsen er gennemført i overensstemmelse med god skik og sædvanlig praksis for besigtigelse i forbindelse med vurdering af en boligudlejningsejendom og har omfattet grunden, den udvendige og indvendige del af bygningerne, fællesarealer, kælder og loft, tekniske rum samt et repræsentativt udsnit af andelsboliger, boliglejemål og erhvervslejemål.

Besigtigelsen har ikke haft karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene den vurderingsansvarliges umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, som måtte være knyttet hertil.

6.1 Ejendommens beskrivelse

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen, idet ejendommen er rekvirenten bekendt.

Ejendommen er en boligblok med høj kælder, stue, samt 1-4 etage. Facaden er af kvaderpuds (Stue+1. etage) med blankt rødt murværk for de øvre etager. De port-grønne dannebrogsvinduer har termoruder. Taget er af skiffer.

Hovedindgangen har træbalustrader og hoveddøre til lejlighederne er fyldningsdøre. Opgangen var ved besigtigelsestidspunktet ved at blive istandsat med ny maling og linoleum på trappetrin. Gulvet er af terrazzo ved hoveddørene. Bagtrappearealerne var de originale trætrapper og vægge og trapper trænger til opgradering.

Der er altaner mod gården de alle er af en god størrelse. Der er god højde i tagetagen hvor der indsat et ekstra dæk. Det vil sige, den nederste del er indrettet med depotrum til beboerne mens den øvre del er anvendt til tørrerum.

Der er frit udsyn til undersiden af taget der virker meget velholdte.

Kælderarealerne består delvist af brugbar kælder og delvis krybekælder. Den brugbare kælder er indrettet til fyrrum, værksted, cykelkælder, vaskerum (to vaskemaskiner, to tørretumblere), mv. Der er en hyggelig fælles lukket gård og ejendommen har installeret et gård WC.

6.2 Nærområdet

Ejendommen er beliggende på Prinsesse Charlottes Gade parallelt med Nørrebrogade nær Assistens kirkegård. Der findes lokale butikker langs Nørrebrogade og ved Nørrebro Runddel findes der flere dagligvarebutikker. Området ligger midt i de populære brokvarterer og der er ca. 1km til Sørerne mens centrum ligger under 2km væk.

Der er busforbindelser langs Nørrebrogade mens den nye metroring har et stop – Nørrebro Runddel ca. 200m mod nord-vest.

6.3 Kort





6.4 Afstande

Prinsesse Charlottes Gade 27

	Sjællandsgade (Nørrebrogade)	175 m.
	Nørrebro st	1,5 km.
	Forum st (Metro)	1,7 km.
	Nørreport st	2,2 km.
	19	2,6 km.

7 Markedsforhold

De seneste år har erhvervsejendomsmarkedet været præget af en meget stor efterspørgsel efter alle typer af erhvervsejendomme.

Udbuddet af erhvervsejendomme har ikke kunnet tilfredsstille efterspørgslen, hvorfor priserne på erhvervsejendomme har nået nye højder, og afkastet er blevet mindre og mindre.

Efterspørgslen er kommet fra mange sider. Udover de danske investorer som f.eks. pensionskasser, store ejendomsselskaber og nationale ejendomsfonde, har det danske ejendomsmarked også været præget af en utrolig høj efterspørgsel fra udenlandske investorer fra stort set hele verden. For år tilbage kom de fleste udenlandske investorer fra Sverige og Norge, men nu ser vi også investorer fra bl.a. USA, Korea, Tyskland.

Efter et rekordår for omsætning af erhvervsejendomme i 2017 er omsætningen faldet lidt i 2018, men vi forventer dog stadigvæk en stor efterspørgsel fra både danske og udenlandske investorer i 2019 og de kommende år.

Det stadig meget lave renteniveau samt den meget store likviditet, som er overalt, er naturligvis også en medvirkende årsag til den meget store efterspørgsel af investeringsejendomme.

De udenlandske ejendomsmarkeder ligner til forveksling det danske – stor efterspørgsel og et noget mindre udbud af gode investeringsejendomme.

Efterspørgslen har i særdeleshed været rettet imod både nyopførte boligudlejningsejendomme, men også mod ældre boligudlejningsejendomme.

Velbeliggende detailejendomme, helst beliggende på strøggader, har været og er stadig meget efterspurgt investeringsobjekter.

Efterspørgslen efter kontorejendomme har været ret konstant god gennem de seneste mange år. Beliggenhed, stand og indretning betyder naturligvis noget i forhold til efterspørgslen, men selv ældre og utidssvarende kontorejendomme bliver også efterspurgt, idet mange investorer ombygger disse ejendomme til boligudlejningsejendomme.

På det generelle plan kan det konstateres, at efterspørgsel og udbud varierer fra by til by, samt at det i særdeleshed, er i de større byer i Danmark, som har haft stigende priser og lavere afkast på erhvervsejendomme, hvor man oplever dette.

Interessen fra danske investorer til at opføre boligudlejningsejendomme i de større danske provinsbyer har betydet meget for prisstrukturen i de disse områder.

Vi forventer, at det lave renteniveau fortsætter i nogle år endnu. Efterspørgslen efter gode investeringsejendomme vil stadigvæk være god i de kommende år, og udbuddet vil sandsynligvis stige noget efter den meget store byggeaktivitet, som har fundet sted de seneste mange år.

7.1 Kort om den nuværende markedssituation

Markedet for boligudlejningsejendomme i København.

Der har de senere år været hektisk på investeringsmarkedet for ejendomme i København med stadig stigende priser og deraf faldende afkastkrav, der betyder at en given investering i højere grad vurderes på den forventede prisudvikling på ejendommen som helhed. Det er i særdeleshed boligudlejningsejendomme der, med et obligationslignende afkast, er efterspurgt i København. Investorfordelingen er broget, og består i høj grad af udenlandske købestærke institutionelle investorer, hvor også mindre internationale og nationale private investorer er på jagt i markedet efter et fornuftigt afkast kombineret med en relativ lav risiko. Der foregår pt i pressen og fra politisk side spekulationer i forhold til den såkaldte §5.2 moderniseringsregel i lejelovgivningen. Dette skaber usikkerhed i markedet i forbindelse med investering i beboelsesejendomme. Vi understreger, at vi har baseret vores vurdering på de gældende regler og tager således forbehold for den eventuelle værdiændring der kan være resultatet af en fremtidig regelændring.

Udbuddet i København er i øjeblikket meget begrænset indenfor segmentet boligudlejningsejendomme, hvilket er med til dels at presse priserne op, dels muliggøre at udbudsprisen kan fastholdes samt sikre et hurtigt salg.

Markedet for boligudlejningsejendomme i København forventes fremover at fremvise tendens til stagnerende omsætning. Den pågående byudvikling i flere "nye" områder i hovedstanden samt tilflytningen til byen skaber en fortsat positiv udvikling. Naturligvis er denne forventning med modifikationer, idet stigende international politisk uro, uro på kapitalmarkederne med bl.a. stigende renter til følge, samt evt. skærpede lånekrav, valutauro, m.v. kan få negativ indflydelse på erhvervsejendomsmarkedet.

7.2 Forventet afkastkrav og lejeniveau for området

Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for ældre boligudlejningsejendomme i København er for 3. kvartal 2019 følgende:

	Klasse A		Klasse B		Klasse C	
København	Afkastkrav i %					
Primær	1,75	➡	2,00	➡	3,00	➡
Sekundær	2,50	➡	3,25	➡	4,00	➡
Tertiær	3,25	➡	4,00	➡	5,00	➡

Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for fuldt udviklede ældre boligudlejningsejendomme i København er for 3. kvartal 2019 følgende:

	Klasse A		Klasse B		Klasse A		Klasse B	
København	Afkastkrav i %				Årlig markedsleje i kr./m2			
Primær	3,75	➡	4,25	➡	1.750	➡	1.500	➡
Sekundær	4,25	➡	4,50	➡	1.550	➡	1.350	➡
Tertiær	5,00	➡	5,25	➡	1.300	↗	1.200	↗

Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Eftersom gældende regler kræver, at vurderingsmodellen udføres i en DCF model hvor al moderniseringspotentiale indregnes eksplicit, vil det i beregningen adopterede afkast skulle baseres på et investorkrav for en fuldt moderniseret ejendom. Vi har dermed inkluderet både forventet afkastkrav for umoderniserede og moderniserede ældre boligudlejningsejendomme

7.3 Solgte reference ejendomme

Dato	Adresse	Postnr.	Pris	Areal	Pris pr. kvm	Afkast
27-06-2018	Griffenfeldsgade 13A	2200 København N	24.000.000	1.194	20.101	Uoplyst
09-10-2018	Nordre Fasanvej 271	2200 København N	27.250.000	1.075	25.349	Uoplyst
16-03-2018	Heimdalsgade 12	2200 København N	23.000.000	1.076	21.375	Uoplyst

Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

Til underbygning af vores vurdering, har vi analyseret handler af boligudlejningsejendomme og særligt udvalgt nedenstående reference salg. Nedenstående skema inkluderer både det opnåede afkast for den enkelte transaktion (oplyst eller beregnet) samt den resulterende kvm. pris. Investorbeslutninger er først og fremmest er styret af afkastkrav men et investeringsobjekts kvm. pris giver ligeledes investorer en fornemmelse af ejendommens værdi. Ved vurdering af ejendomme giver det således mening at bringe flest mulig prisindikatorer i spil for at sikre, at den mest korrekte værdi bliver estimeret.

Direkte sammenligninger med andre solgte boligudlejningsejendomme betinger, at man kender de solgte ejendommens økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning bolig og erhverv, omkostningsbestemt legeberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejereserver mv.

På baggrund af ovenstående har vi anvendt et afkast på 3,6 % for ejendommen som færdigmoderniserede investering.

8 Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

kr. 53.200.000

kroner treoghalvtredsmillionertohundredetusinde

Om vurderingen skal særligt bemærkes, at den beregnede boligleje ikke indeholder en lejeværdi af individuelle forbedringer, hvilken lejeværdi ville indgå i ejendommens værdiansættelse, såfremt ejendommen afhændes som udlejningsejendom til beboelse.

Værdiansættelsen afspejler desuden ikke en udbudspris af ejendommen i forbindelse med en likvidation af andelsboligforeningen.

Såfremt nærværende vurdering anvendes i forbindelse med salg af andelsboliger, må vurderingen i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ikke være mere end 18 måneder gammel.

8.1 Ejendommens stærke og svage sider

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med fastsættelse af ejendommens markedsværdi har taget hensyn til følgende forhold:

Ejendommens stærke sider:

- Ejendommen består af en god variation af lejlighedsstørrelse, dog flest små lejligheder. Der er mulighed for at slå lejligheder sammen hvilket flere har gjort.
- Ejendommen er velbeliggende på en stille sidegade nær Assistens Kirkegård og Nørrebrogade
- Ejendommen drager fordel af en velfungerende og attraktiv lukket fællesgård
- Metroens city ring servicerer nu området via Nørrebro Runddel station.

Ejendommens svage sider:

- Der er mangel på parkering i området

8.2 Moderniseringsfrekvens

Ejendommen består af 30 boligenheder. Selvom ejendommen har en attraktiv beliggenhed er der hovedsageligt små lejligheder i ejendommen (BBR 55kvm) hvorfor den overordnede fraflytningsrate forventes at tillade en 100% lejerudskiftning indenfor en 10 årig periode.

Moderniseringerne er foretaget lineært over den 10-årige periode, hvilket hver en moderniseringsfrekvens på 10 %.

8.3 Værdi af ledig lejlighed

Det er skønnet, at en ledig gennemsnitslejlighed ikke vil have en merværdi for en investor af denne konkrete ejendom eftersom ejendommen hovedsageligt består af mindre lejligheder der fraflyttes oftere end de helt store.

9 Generelt

9.1 Særlige forudsætninger

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår (jf. dog særlig forudsætning nr. 2)
- Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor
- Investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen
- Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen

9.2 Almindelige forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund
- der ikke verserer sager vedr. lejen, varmeregnskab m.v.
- der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen

- ejendommen ikke er forurennet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurennet/muligt kemikaliedepot
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af ejendommen
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter
- en eventuel efterfølgende byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, udfærdigelse af energimærke og energiplan, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre ejendomsmæglerens værdiansættelse
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje
- eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen
- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, anført i udkast til omkostningsbestemt legebudget, kan lægges til grund
- med mindre andet er nævnt i rapporten, forudsættes det, at der ikke findes hjemfaldspligt på ejendommen

9.3 Habilitetserklæring

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag, udover denne vurderingsforretning.

9.4 Copyright

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden vurderingsansvarlige skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

9.5 RICS Danmark

Nærværende vurdering er udarbejdet efter RICS Danmarks standardbetingelser for vurderinger som derfor er gældende med mindre andet er angivet i nærværende vurdering.

9.6 Ansvar

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

9.7 Bilag

- Tingbogsattest

9.8 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

10 Datering og underskrift

København den 01-11-19

Som vurderingsansvarlige:

EDC Erhverv Poul Erik Bech



Janne Lykke Nielsen

Vurderingsspecialist, MRICS Registreret Valuar

Tlf.: 33301029

E-mail: jln@edc.dk



Lone Thuen

Vurderings- og investeringschef, valuar

Tlf.: 33301044

E-mail: lth@edc.dk

11 Omkostningsbestemt legebudget

Kapitalafkast		Kr.	Kr.
7% af 15. alm vurdering, kr.	kr. 475.000		kr. 33.250
+ 1/3 af hensættelser til fornyelser (satsreguleret)	kr. 15,18		kr. 32.284
			kr. 65.534
Udgifter	Kilde		Kr.
Ejendomsskatter, afgifter	Årsregnskab		114.000
Bygningsforsikring	Årsregnskab		42.000
Elforbrug - fællesarealer	Årsregnskab		15.000
Vandudgift	Årsregnskab		64.400
Renvation via skattebillet	Årsregnskab		70.000
Snerydning, grus, saltning	Årsregnskab		10.000
Rengøring invendigt	Årsregnskab		20.000
Ekstern vicevært	Årsregnskab		10.000
Varmeregnskab	Årsregnskab		12.000
Gårdlaug	Årsregnskab		31.000
			kr. 388.400
Forbedringer	Årstal		Kr.
Postkasser i stueetage	2010		kr. 3.585
Dræn omkring ejendommen inkl isolerede sokler, pumper mv	2011		kr. 29.490
Byggesag vedr faldstammer og vandrør	2019		kr. 121.200
Fyrrum opgraderet	2004-2010		kr. 4.563
Radiatorventil (1strengs til 2strengskvalitet)	2019		kr. 5.387
GårdWC	2019		kr. 1.360
Faldstammer/vandrør skiftet m ekstra dimensioner	2019		kr. 10.100
			kr. 175.684
Driftsomkostninger			kr. 629.619
Boligprocent	100,00%		kr. 629.619
Administration	Enheder		Kr.
Kr. 3075 + moms per enhed	30		kr. 115.313
Vedligeholdelse	Kr./kvm		Kr.
\$18 & \$18b hensættelser til udvendig vedligehold inkl. 2/3 af hensættelser til tekniske installationer, estimeret, kr.	161		kr. 313.306
			kr. 313.306
Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje			kr. 1.058.237
Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje	Kr./kvm.		kr. 498

Forbedringer		
Altanopsætning - inkluderet som forbedring		kr. 189.000
		kr. 0
		kr. 189.000
Beregnet omkostningsbestemt leje inkl. forbedringer		kr. 1.247.237
Beregnet omkostningsbestemt leje inkl. forbedringer, kr./kvm		kr. 586

Udgiftsbeløb hidrører hovedsageligt årsrapport 2017-18

S.E.& O.

12 DCF

Værdiansættelse Cash Flow

Adresse
Vurderingsdato
Ejendomsnummer

Prinsesse Charlottes Gade 23-29
15-10-2019
101 441431

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Terminal periode
Indtægter											
Beregnet omkostningsbestemt budgetleje	1.247.237	1.272.182	1.297.626	1.323.578	1.350.050	1.377.051	1.404.592	1.432.683	1.461.337	1.490.564	1.520.375
Tomgang i forbindelse med istandsættelse - 2 mdr per genudlejning	-19.018	-19.399	-19.787	-20.182	-20.586	-20.998	-21.418	-21.846	-22.283	-22.729	0
Lejetillæg ved 85,2 modernisering af bolig	197.250	402.390	615.656	837.292	1.067.548	1.306.678	1.554.947	1.812.624	2.079.986	2.357.318	2.404.464
Deposium (beregnet), forrentes ved risikofri rent	6.236	6.299	6.362	6.425	6.489	6.554	6.620	6.686	6.753	6.820	6.889
Omkostninger											
Løbende omkostninger	-769.847	-785.244	-800.949	-816.968	-833.307	-849.973	-866.973	-884.312	-901.998	-920.038	-938.439
Moderniseringsomkostninger	-877.646	-895.199	-913.103	-931.365	-949.992	-968.992	-988.372	-1.008.139	-1.028.302	-1.048.868	
Ekstraordinær energiforbedringer	0										
Ekstraordinær genopretelse	0										
Cash-flow	-215.788	-18.972	185.805	398.780	620.201	850.320	1.089.396	1.337.696	1.595.493	1.863.067	83.146.913
Cashflow, terminal værdi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83.146.913	
Totalt cashflow	-215.788	-18.972	185.805	398.780	620.201	850.320	1.089.396	1.337.696	1.595.493	85.009.980	

Nutidsværdiberegning

Nutids cashflow værdi	Exit afkø	3,60%
Nutids terminal værdi	Dis. rate	5,60%
Nutids værdi	Dis. rate	5,60%
		53.226.821
	Afrundet:	53.200.000
		25.012
Internt afkast - I/A (IRR)		5,60%
Værdi Kr./kvm		25.012

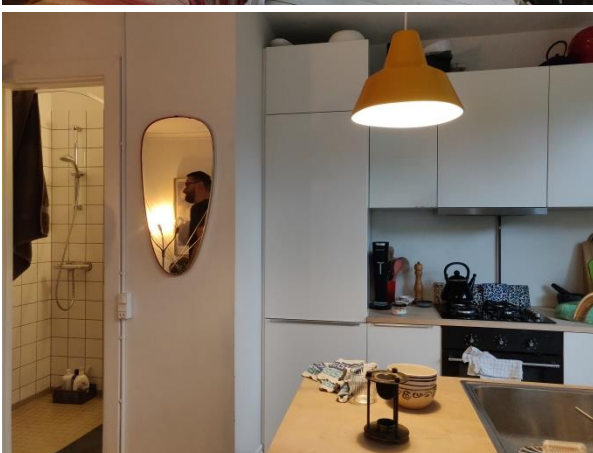
13 Følsomhedsanalyse

Ifølge gældende regler skal vurderingen følges af en følsomhedsanalyse. Nedenstående er et eksempel der alene skal illustrere ejendommens følsomhed overfor, til eksempelvis, en fremtidig ændring i markedet således at det reelle afkastkrav for ejendommen eller DLV stiger eller falder.

Følsomhedsanalyse, beregnet værdi, uafrundet:		Lejeændring		
		+5%	0	-5%
Afkast ændring	+ 0,25%	kr. 52.392.241	kr. 48.950.166	kr. 45.508.091
	0	kr. 56.944.712	kr. 53.226.821	kr. 53.040.927
	- 0,25%	kr. 62.197.556	kr. 58.162.008	kr. 54.126.460

14 Fotos









15 Standardbetingelser for vurdering

Vurderingen udføres i overensstemmelse med vejledningen **Vurdering af erhvervsejendom** udgivet af **RICS Danmark**.

Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den/de vurderingsansvarlige uafhængige af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, som opdragsgiveren på forhånd har fået tilladelse til at måtte videregive den til.

Den/de vurderingsansvarlige har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag - indføres i noget offentligt tilgængeligt dokument uden den/de vurderingsansvarlige forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den/de vurderingsansvarlige har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte, herunder:

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom,
- at der på ejendommen ikke er hæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst,
- at den enkelte bygning er opført, indrettet og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser m.v.,
- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige forhold eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse,
- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc m.v.,
- at der ikke er udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse, samt
- at der ikke er udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelsen, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet, fås kendskab til forhold, som tyder på, at der er sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller at ejendommen nu helt eller delvist anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt, samt
- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning.

Besigtigelse

Besigtigelsen er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer er ikke en garanti for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

Indhentning af information

Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

Vurdering

Vurderingen er baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på hhv. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed, samt
- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation. Fx ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen, medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvær i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgsomkostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikringssag skal udarbejdes et overslag over retableringsomkostninger, er dette overslag uforpligtende for den/de vurderingsansvarlige, og hvis der efter aftale med rekvirenten engageres sagkyndig bistand hertil, er det den sagkyndige, der har ansvar herfor.

Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse af ejendommen.

Fravigelser

Fravigelser fra disse standardbetingelser må kun ske, når det er aftalt skriftligt mellem opdragsgiver og en af RICS Danmark bemyndiget.

Offentliggørelse

Vurderingen må ikke uden den/de vurderingsansvarliges godkendelse offentliggøres under nogen form, hverken helt eller delvist.

Generel ansvarsfraskrivelse

Ejendomsmæglerfirmaets ansvar er dækket under fællespolice tegnet gennem Dansk Ejendomsmæglerforening og erstatningen kan maksimalt andrage kr. 5.000.000.