

Ryvangen, den 24. marts 2019
Sagsnr. 600061

VURDERINGSRAPPORT

over

Andelsboligforeningen Bergthora

**Bergthorasgade 37-53 / Gunløgsgade 44-62 /
Leifsgade 11 / Artillerivej 58-60,
2300 København S**

Vurdering i henhold til lov om Andelsboligforeninger og Andre Boligfællesskaber § 5 stk. 2,
litra b – *det vil sige opgørelse af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom.*

Vurdering som udlejningsejendom med 232 beboelseslejemål samt erhvervslejemål

til kontant **Kr. 360.000.000**

svarende til kr. 17.999 pr. etagekvadratmeter incl. grund

WIBORG + PARTNERE APS
LYNGBYVEJ 14 2
2100 KØBENHAVN Ø
TLF.: +45 70 22 82 52

WIBORG@WIBORG-PARTNERE.DK
WWW.WIBORG-PARTNERE.DK
CVR. NR. 26 75 66 77
ADM. PARTNER: ERIK WIBORG

Anslået budget

Sagsnr : 600061
 Adresse : A/B Bergthora
 Bergthorasgade 37-53 / Gunløgsgade 44-62 /
 Leifsgade 11 / Artillerivej 58-60
 2300 København S

Offentlig ejendomsværdi : 204.000.000
 Offentlig grundværdi : 32.349.300

Ejendomsvurdering 2017 pr. 1. oktober 2017

Grundareal i alt 5.144 m² heraf Vej 0 m²
 Matr. Nr. 180 Amagerbros Kvarter, København

LEJEBEREGNING :

	m ²		kr. /år		Total
			m ²		
Bygningsareal	19.660				
232 Boliglejemaal - basisleje incl. forbedringer	19.744	x	574,00	= kr.	11.333.056
Forbedringer jf. nedenfor				= kr.	
Erhvervslejemaal - markedsleje	169	x	1.250,00	= kr.	211.250
Lokale Bryggenetg		x		= kr.	15.580
Bygning 5,6,7 og 8	88			= kr.	
Samlet bygningsareal (jf. regnskab)	20.001			= kr.	

Ialt 20.001 m² kr. 11.559.886

IALT LEJEINDTÆGT

kr. 11.559.886

DRIFTSUDGIFTER :

* anslået

Ejendomsskatter 2019				kr.	896.566
Rottebekæmpelsesgebyr				kr.	5.375
Skorstensfejning				kr.	-
Dagrenovation- & renholdsgebyr				kr.	425.815
Vand (14.930 m ³ a kr. 38,46) - fordeles via vandregnskab				kr.	-
Forsikringer				kr.	346.954
Electricitet				kr.	55.586
Abonnement Bryggenet				*	kr. 57.000
Vicevært / renholdelse mm.				*	kr. 1.425.000
Administration/Revision				*	kr. 500.000
Løbende udvendig vedligeholdelse	kr 168	x	20.001	m ²	kr. 3.360.168
Løbende indvendig vedligeholdelse	kr 46	x	19.744	m ²	kr. 908.224
Varmeregnskab				*	kr. 100.000

IALT DRIFTSUDGIFTER

kr. 8.080.688

OVERSKUD EJENDOM

kr. 3.479.198

Kapitalafkast

15. alm. Vurdering (5.575.000)	1000	x	20.001		
7% heraf				kr.	390.250
Tekniske installationer	12,4			kr.	248.012
Forbedringstillæg	År	Anskaffelsessum	Forbedringsandel		
Dørtelefon - anslået	2016	800.000,00 kr.	1	kr.	56.000
Postkasseanlæg - anslået 9,8 %	2009	400.000,00 kr.	1	kr.	34.300
Fjernvarme - anslået 11,8%	1995 - 2011	9.000.000,00 kr.	0,8	kr.	849.600
Termoruder - anslået 7%	2013-14	22.500.000,00 kr.	0,66	kr.	1.050.000
Franske altaner og udgang til gården - individuel forbedring	2015	2.500.000,00 kr.	0,66	kr.	116.667
Gårdrenovering				kr.	500.000
Isolering - 400 Volt - elektroniske varmemålere mv. - anslået				kr.	500.000
udgifter i alt				I alt kr.	11.325.518
udgift pr m ²					574

A/B Bergthors		Merieje															
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Værdigrænselimit	843	859	877	894	912	930	949	968	987	1.007	1.027	1.046	1.068	1.090	1.112		
Gas gas leje for modernisering	DKK/m ²	574	574	574	574	574	574	574	574	574	574	574	574	574	574	574	574
Lejeverdi efter modernisering	DKK/m ²	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
Estimerede kr. afslutning	DKK/yr m2	4.510	4.800	4.982	4.786	4.882	4.979	5.078	5.181	5.284	5.390	5.498	5.608	5.720	5.834	5.951	6.069
Figuralbeskrivelse	19659	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311
																	rest
																	modellenbet. 19.659
																	lign. 19.659

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Indtægter	11.333.076	11.559.739	11.790.932	12.028.751	12.287.286	12.572.632	12.782.884	13.019.142	13.278.505	13.544.075	13.814.956	14.081.256	14.378.081	14.690.542	14.965.753	15.252.828	
Leje Bolig	1.042.207	2.252.592	3.448.450	4.897.172	5.078.144	7.314.801	8.704.613	10.147.091	11.643.787	13.188.292	14.806.240	16.475.307	18.205.214	19.997.728	21.854.880	23.784.215	
Merieje ved § 5.2 modernisering	211.250	215.475	219.795	224.180	228.694	233.237	237.922	242.660	247.513	252.483	257.513	262.693	267.918	273.274	278.740	284.315	
Erhverv	135.000	137.700	140.464	143.283	146.128	148.051	152.032	155.073	158.174	161.337	164.564	167.856	171.213	174.637	178.130	181.692	
Væsketilførsel	24.500	24.990	25.490	26.000	26.520	27.050	27.591	28.143	28.706	29.280	29.865	30.463	31.072	31.693	32.327	32.974	
maaleleje																	
Kælderleje																	
Omkostninger	-8.080.689	-8.242.302	-8.407.148	-8.575.201	-8.746.797	-8.921.732	-9.100.167	-9.282.170	-9.467.814	-9.657.170	-9.850.314	-10.047.320	-10.248.286	-10.453.232	-10.662.246	-10.875.342	
Lebende omkostninger	-5.910.808	-6.028.022	-6.148.803	-6.272.565	-6.400.047	-6.530.807	-6.664.528	-6.802.689	-6.945.451	-7.092.360	-7.243.040	-7.398.344	-7.558.331	-7.723.258	-7.893.183		
Modellenbetingsomkostninger	-189.071	-181.833	-185.680	-189.543	-193.574	-197.848	-201.700	-206.035	-209.865	-214.258	-218.258	-222.843	-228.000	-233.760	-240.100		
Andet, kompensation ved renovering 3 mdr.	-14.782	-15.078	-15.379	-15.687	-16.001	-16.321	-16.647	-16.980	-17.319	-17.666	-18.019	-18.380	-18.747	-19.122	-19.505		
Frædrag for driftsoverskud i ledig lejlighed - 85 kvm																	
Estaktskat																	
Cash-flow	-2.490.521	-1.438.125	-368.558	803.460	1.991.352	3.228.408	4.510.069	5.943.787	7.228.048	8.887.394	10.160.381	11.708.590	13.318.724	14.995.400	16.711.538	18.484.179	
Cashflow, samletinværdi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total cashflow	-2.490.521	-1.438.125	-368.558	803.460	1.991.352	3.228.408	4.510.069	5.943.787	7.228.048	8.887.394	10.160.381	11.708.590	13.318.724	14.995.400	16.711.538	18.484.179	

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
NPV Kalkulation																
NPV ext værdi	5,75%	48.633.895														
NPV for driftsdata	5,75%	307.091.242														
		386.065.137														
Total NPV		386.065.137														
Internt afkast - I _a (IRR)		5,75%														
NPV cash flow																
Notes:																

Værdi af ledig lejlighed	
Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse	85
Kvadratmeterpris - ansat: gennemsnit	40.000
Antallet værdi af ledig lejlighed	3.400.000

Samlet kalkulation	
Total NPV	386.065.137
Værdi af ledig lejlighed	3.400.000
Samlet værdi	389.465.137
Afrundet	389.000.000
Pr. kvadratmeter	17.987

Følsomhed

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0	1%	2%
-0,75%	306.459.903	389.974.048	484.614.705	591.785.374	713.053.179
-0,50%	275.270.252	350.801.234	436.338.668	533.141.063	642.613.388
-0,25%	248.763.798	317.491.444	395.272.902	483.243.508	582.670.485
0	225.996.260	288.863.261	359.965.137	440.331.467	531.111.216
0,25%	206.259.708	264.030.943	329.326.538	403.084.433	486.351.133
0,50%	189.013.041	242.317.449	302.524.800	370.492.993	447.179.044
0,75%	173.835.632	223.196.454	278.912.876	341.772.392	412.653.314

boligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b være foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme. Kravene er specificeret ved bekendtgørelse i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 15, ligesom bekendtgørelsen indeholder nærmere regler om vurderingsmåden mv.

Vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen.

Vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang og omfatter heller ikke en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den foretagne besigtigelse af ejendommen.

Ejendommen vurderes som den er og med fælles forbedringer på hovedejendommen, der ved drift af ejendommen som en udlejningsejendom vil kunne opnå forbedringsforhøjelse for.

Individuelle forbedringer foretaget og betalt af den enkelte andelshaver hvor andelshaveren kan forlange særskilt betaling for i forbindelse med salg af andelen, og beløbet bør derfor ikke medtages i foreningens regnskab er ikke medtaget i ejendommens markedsværdi.

Vurdering af ejendomme er ikke en "faktuel viden-skab" men et skøn baseret på kombination af undersøgelser, markedskendskab, beregninger og en sammenvejning af en række mere eller mindre konkrete faktorer, der ikke umiddelbart kan opgøres mere præcist. Skøn betyder, at en måling ikke er entydig eller eksakt, men er vurderingsmandens rimelige og velunderbyggede skøn, som en tilnærmet værdi for en ejendom / lejemål som følge af mangel på en præcis målemetode.

Rentemarkedet i såvel Danmark som internationalt har været meget svingende og turbulent efter finans-krisen men dette har rettet sig i de seneste år, men det kan ikke udelukkes at obligationsrenten vil begynde at stige.

I øjeblikket tilpasser markedet for boligejendomme sig de ændrede forhold med få ledige lejligheder.

Dansk økonomi er inde i et opsving med BNP-vækstrater omkring 2%, og der er stabilitet med lav arbejdsløshed. De økonomiske nøgletal viser, at Danmark overordnet følger den europæiske konjunkturcykel.

For dansk økonomis vedkommende ser det ud til at briternes beslutning om at forlade det europæiske fællesskab vil resultere i en lidt lavere vækst end det var forventet. Flere økonomer har opfattelsen af, at det relativt høje prisniveau for boliger kan fastholdes i 2018, ligesom det er opfattelsen at den relativt lave ledighed kan fastholdes i 2018. Priserne på lejligheder i de store byer er steget mærkbart i løbet af de seneste år. Det forventes at der sker en stabilisering og at priserne kun vil stige beskedent i 2018-2019.

I markedet efterspørges såvel de mindre boliger og de noget større familieboliger. Den yngre generation er pladskrævende og ønsker plads til børn så der er rum til, at de kan udfolde sig. De fleste lejligheder er i dagens marked blevet nemt omsættelige.

Vurderingen er udarbejdet ud fra, hvad et marked må forventes at ville betale for ejendommen og ikke ud fra, hvad en konkret køber vil betale for ejendommen. Det skal derfor ses bort fra liebhaverværdier.

Ejendommen handles kontant uden finansiering og der er heller ikke medtaget handelsomkostninger.

Ligeledes skal ejendommen vurderes ud fra, at andelsforeningen handler frivilligt, og ikke er under tvang eller i en økonomisk presset situation.

Ejendommen værdiansættes efter princippet om de tilbagediskonterede fremtidige pengestrømme, også kendt som DCF-modellen.

Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en diskonteringsrente på 3,75 %, inflationen udgør 2 %. Afkastet på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsforholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom som den her omhand-

lede, og dels på baggrund af renten i samfundet ved langsigtede, alternative investeringer.

Investorer til boligudlejningsejendomme handler på vurderingstidspunktet til et historisk set lavt afkast.

Fuldt istandsatte boligudlejningsejendomme uden yderligere lejestigningspotentiale handles med en tendens til, at investorer koncentrerer sig om de velbeliggende og godt udstyrede ejendomme der tiltrækker solide lejere.

Den anvendte afkastprocent 5,75 % incl. inflation er fastsat i forhold til ejendommens potentielle lejestigning ved modernisering af ejendommens lejligheder. En sådan modernisering skal udføres ved den enkelte lejers fraflytning og være i overensstemmelse med bestemmelserne i Boligreguleringsloven. Markedet efterspørger og udnytter disse muligheder i så stort omfang som muligt og vi har således ved beregning af ejendommens værdi opstillet en kalkulation over værdipotentialet ved renovering af ejendommens lejligheder over en årrække. Kalkulationen er baseret på en tilbagediskontering af den forhøjede leje der potentielt forventes at tilflyde ejendommen, ligesom de anslåede renoveringsomkostninger fratrækkes i takt med de forfalder.

Prisniveauet for boligudlejningsejendomme er konstant underlagt svingninger, afledt af investorenes forventninger til udviklingen i obligationsrenten, inflationen, byggeomkostningerne, skatte- og lejeregler mv., markedsværdien er fastsat efter vor bedste overbevisning som værende realistisk under de nuværende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Konkret anvendes en DCF-model med 15-årig budgetperiode, idet ejendommens drift skønnes stabiliseret efter 15 år.

Betragtningen er baseret på, at ejendommens boliglejemål skønnes, at kunne være fuldt istandsat og udlejet til højere leje efter udløbet af denne periode. Synspunktet finder støtte i det konkrete investorsyn på ejendomme af denne type, ligesom det understøttes af den af Velfærdsministeriet og Københavns

Kommune i februar 2009 offentliggjorte undersøgelse vedrørende fraflytningsfrekvens.

Vurderingen er foretaget ud fra vort indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme og i øvrigt efter vort bedste skøn og overbevisning.

Resumé:

Adresse: Bertthorasgade 37-53 / Gunløgsgade 44-62
Leifsgade 11 / Artillerivej 58-60, 2300 København S
Matrikelnummer: 180 Amagerbros Kvarter,
København

Vurderingsdag:	31.12.2018
Besigtigelsesdag:	08.01.2019
Grundareal:	5.144 m ²
heraf vej:	0 m ²
Samlet bygningsareal:	19.660 m ²
Boligareal:	19.744 m ²
Erhvervs areal	169 m ²
Bygning 5,6,7 og 8	88 m ²
Kælderenes samlede areal	3.262 m ²
Tagetagens samlede areal	542 m ²
Udnyttet areal af tagetagen	542 m ²
Bebygget areal	3.350 m ²
Kontantvurdering:	kr. 360.000.000
Svarende til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris incl. grund	kr. 17.999
Stabiliseret afkastprocent:	5,75 % incl. inflation
Boliglejeniveau OMK:	kr. 574
Erhvervslejeniveau:	kr. 1.250
Boliglejeniveau renoveret:	kr. 1.400
Gennemsnitlig leje pr. m ²	kr. 578

3. Forudsætninger

3.1 Ejendommen

Det forudsættes, at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet og at ejendommen ikke er miljøbelastet.

Vurderingen er jf. gældende landsretsdom foretaget under forudsætning af, at der vil være en disponibel lejlighed i ejendommen til køber. Værdien af 1 ledig lejlighed fremgår af rentabiliteten.

Som anført skal ejendommen vurderes som udlejningsejendom, hvilket vil sige i udlejet stand.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje skal derfor iagttages – og vi har i den forbindelse forsøgt at konstruere den omkostningsbestemte leje, der skønnes at være gældende, såfremt ejendommen i dag havde status som udlejningsejendom.

Det skal bemærkes, at den anslåede leje udelukkende skal ses som en indikation for den omkostningsbestemte leje i ejendommen, herunder at en ændring i denne leje ikke nødvendigvis vil medføre en ændring i markedsværdien for ejendommen.

Med baggrund i oplyste driftsudgifter, herunder erfaringsgrundlag for tilsvarende ejendomme samt anslåede forbedringsforhøjelser efter 15. almindelige vurdering pr. 01.04.1973, har vi anslået den omkostningsbestemte husleje.

Det skal bemærkes at lejen for gennemgribende moderniserede lejemål kan fastsættes efter bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5 stk. 2 og for ny etablerede lejligheder i f. eks. tagetagen kan lejens størrelse fastsættes som markedisleje.

Det forudsættes ligeledes:

at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklARATIONER mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst.

at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejen-

dommen.

at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig.

at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet.

at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses eller forbedringsarbejder, udover de allerede skønnede.

at der ved ejerskifte kan tegnes en sædvanlig bygningsforsikring incl. svamp og insekt dækning til en normal præmie.

at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet.

3.2 Økonomi

Ejendommen skal i enhver henseende være gældfri, således at eventuelle lån og gæld til vand, vej og kloak, fællesudgifter m.v. i forbindelse med et salg af ejendommen enten indfries af sælger eller overtages af køber - alt afhængig af salgsvilkårene i øvrigt. Ejendommen forudsættes solgt på kontantbasis. Det forudsættes, at depositum og indestående på vedligeholdelseskonti medtages over refusionsopgørelsen i forbindelse med et salg af ejendommen som fuldt udlejet boligudlejningsejendom.

3.3 Referenceejendomme

Markedet for salg af investeringsejendomme, har været på lavt blus i flere år, dette har ændret sig i de seneste år hvor der på ny har været et øget antal handler i det "fri marked mellem uafhængige parter, der handler uden nogen form for tvang".

Der er i februar 2018 solgt en bolig- og erhvervsejendom på Kastrupvej 119-125, Sundbyøster til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 15.056.

Der er i maj 2018 solgt en bolig- og erhvervsejendom på Amagerbrogade til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 15.152.

Der er i maj 2018 solgt en bolig- og erhvervsejendom i Tyrolsgade 9, København S til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 20.880.

4. Beliggenhed

4.1	Matr. nr.:	180 Amagerbros Kvarter, København
4.2	Ejendomsnr.:	043916 i kommune 101 (København)
4.3	Postadresse:	Bergthorasgade 37-53, Gunløgsgade 44-62, Leifsgade 11, Artillerivej 58-60, 2300 København S
4.4	Kommune:	København
4.5	Region:	Hovedstaden

5. Den almindelige offentlige vurdering

Pr. 1. oktober 2017

Offentlig årsomvurdering	kr.	204.000.000
heraf grundværdi	kr.	32.349.300

6. Kontantvurdering

Kontantpris : **kr. 360.000.000**

Skriver kroner : **Trehundredesekstifmillioner 00/100**

Værdien af de individuelle forbedringer med arealudvidelse i tagetagen til 15 lejligheder, foretagne sammenlægninger af lejligheder samt modernisering af badeværelser og køkkener indgår ikke i kontantprisen.

7. Anvendelse

7.1 Nuværende: Andelsboligforening med 232 beboelseslejemål, pizzeria og beboervaskeri.

De lejligheder der bebos af andelshavere, skal ved et evt. salg af ejendommen tilbydes fortsat brugsret som lejere. Det forudsættes, at lejemålene med de tidlige-

re andelshavere betragtes som et nyetableret lejeforhold, hvilket bl.a. betyder, at de tidligere andelshavere kan afkræves depositum, og at lejelovens alm. bestemmelser kommer til anvendelse.

For så vidt angår antallet af boliger, skal det bemærkes at der foregår sammenlægning af lejligheder, hvorved antallet af beboelseslejemål i ejendommen reduceres.

Ejendommen har 14 stk. karnapaltaner, 25 stk. altaner til gaden incl. altanerne på 6. sal og 5 stk. franske altaner til gaden.

Til gårdsiden er der 5 stk. tagaltaner, 5 lejligheder har trappe ned til gården. 11 stk. franske altaner til gården.

Lejlighedsstørrelserne varierer fra ca. 58 m² og op til 166 m².

Antallet af beboelseslejligheder i ejendommen reduceres i forbindelse med sammenlægning af lejligheder.

Ejendommen har fælles vicevært- og ejendomskontor med genboejendommen A/B Leif. Ejendomskontoret er beliggende i A/B Leif. Beboerne i A/B Leif har mulighed for at benytte det i A/B Bergthora værende beboervaskeri.

7.2 Ejendommen:

Der skønnes ikke at være yderligere udvidelsesmuligheder på ejendommen, efter den foretagne udnyttelse med areal udvidelser til 15 lejligheder i tagetagen.

7.3 Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 3 i SAVE registeret (bygninger med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags, jf. Kulturarvstyrelsen).

8. Arealforhold

**Grundareal
heraf vej**

5.144 m² ifølge tingbogsattest
0 m²

Bebygget areal

3.262 m² ifølge BBR-meddelelse af 13.01.2019

Bygningsareal	19.572 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 13.01.2019
Boligareal	19.744 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 13.01.2019
Erhvervsareal	169 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 13.01.2019
Kælderareal	3.262 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 13.01.2019
Udnyttet areal af tagetagen	542 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 13.01.2019
4 skure til dagrenovation etc.	88 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 13.01.2019

Der er ikke foretaget kontrolmåling.

Det fremgår af BBR-meddelelsen at der er 12 verserende byggesager på ejendommen.

I henhold til byggelovgivningen kræves i dag ikke en tilladelse fra byggemyndighederne for at fjerne indvendige vægge i en beboelseslejlighed, der er mindre end 150 m², under forudsætning af, at der er tale om ikke bærende vægge.

Ændringen i bygningsreglementet pr. 1. januar 2013 betyder, at der ikke længere skal søges tilladelse til nedsænkning af lofter, blænding af døre og nedrivning af lette vægge, de nye regler gælder selv om arbejderne er udført før 1. januar 2013.

Såfremt der i en lejlighed fjernes ikke bærende vægge og antallet af beboelsesrum dermed ændres i forhold til det, der er registreret i BBR-registeret, påhviler det ejeren / administrator at indberette det korrekte antal rum til kommunens BBR-register.

9. Generel beskrivelse og fremtidige planer

9.1 Opførelsesår: 1913 ifølge BBR-meddelelse af 13.01.2019.

9.2 Generel beskrivelse: Ejendommen er en særdeles velbeliggende etageboligbebyggelse med en god infrastruktur med busser og metro samt gode indkøbsmuligheder med mange nærbutikker. Ligeledes er parkeringsforholdene blevet markant forbedret efter åbningen i 2011 af det fuldautomatiske parkeringsanlæg i Leifsgade.

Ejendommen er beliggende i et bolig- og erhvervsområde ved "Ny Tøjhus" som er tæt på havnefronten.

Ejendommen er tilsluttet Bryggenet.

Pulterrum med stålgitterbure i kælderen og træpulterrum på loftet.

Der er i 2019 påbegyndt fugtsikring af kælderen.

I 2016-2017 blev alle køkkentrapperne gennemgri-

bende istandsat, el-ledninger bliver fræset ind i væg-
gene og der opsættes ny LED-belysning ligeledes
opsættes serieforbundne røgalarmer. Der er opsat
nye branddøre til loft, kælder samt opgangsdøre til
køkkentrapperne.

Herudover er der i 2017 blevet opsat Techem elek-
troniske varmemålere.

Der er i 2016 opsat nye opgangsdøre til alle køkken-
trapperne. På samtlige karnapaltaner er der etableret
overløb og samtidig hermed blev gulvene malet, der
var enkelte karnapaltaner som fik ny afvanding gen-
nem muren.

Grundvandstanden på Islands Brygge har de sene-
ste år generelt nået et højere niveau – der er her tale
om et udefra kommende fænomen.

I 2015 er gården blevet totalt istandsat for ca. 2½ mill.
Kr. Der er herudover opsat nye LED-lamper i alle
hovedtrappeopgangene ud for postkasseanlæg.
Endvidere er der nu LED-pærer på samtlige køkken-
trapper. Gårdtoiletet er blevet renoveret og der er
udført vådrumssikring.

Den i 2013-2014 foretagne udskiftning af alle ejen-
dømmens vinduer fra enkelt lag glas til Ideal-Combi
termovinduer med energiglas i hele ejendommen,
giver en forbedringsværdi på 2/3 af totaludgiften der
alt var på ca. 22 mill. Kr.

Lyskilder på hovedtrapper er udskiftet til LED-belys-
ning. I opgangen Artillerivej 58 er der også opsat nye
armaturer.

Der er i 2013 i varmecentralen etableret et nyt styre-
system og der er opsat 4 nye Grundfos pumper.

Det nederste stykke af gadefacaden er blevet fræset
ud og nødvendige reparationer herunder udskiftning
af ca. 2.000 mursten er udført. Karnapbunde er tillige
blevet repareret. Ligeledes er hele soklen til gadesi-
den blevet istandsat.

I 2010 er ejendommens hovedstrømforsyning flyttet til
kælder og der er 400 Volt inde i ejendommen. De der
har behov for større forsyning må selv ført dette op til

lejligheder.

Knopskydning med areal udvidelse til 15 lejligheder blev gennemført og afsluttet i 2009.

Der blev i 2008 udført facaderenovering ligesom alle hovedtrapper er blevet istandsat hvilket arbejde blev afsluttet.

Etablering af vandbehandlingsanlæg i 2008.

Beboervaskeriet med 2 stk. 12 kg. Vaskemaskiner fra 2017, 4 stk. 9½ kg vaskemaskiner fra 2014 og 3 stk. gas tørretumblere. Der er LED-belysning i vaskeriet.

Tagrenovering samt støbning af nederste køkkentrappeløb til kælder blev udført i 1999.

Der er i et tidligere erhvervslejemål etableret et fælles beboervaskeri med 6 vaskemaskiner, 3 tørretumblere og 1 strygerulle.

Ejendommen omfatter 23 opgange i 6 etager excl. tagetage og kælder.

På skorstenene er der "Faxe" hætter.

Kælderlofter er isoleret mod stuelejligheder.

Der er støbte trapper fra køkkentrappe reposen og ned til kælderen.

På alle hoved- og køkkentrapper er der opsat røgalarmer.

Der er linoleumsbelægning på trapperne.

Belysningen på køkkentrapper tændes de fleste steder ved hjælp af følere mens der kun er følere på 2 af ejendommens hovedtrapper.

Samtlige hovedtrapper og køkkentrapper har fået LED-belysning.

Der er etableret højt vandslukkere. Ventil på det varme og kolde vand samt returvand er blevet udskiftet.

Ejendommens facader mod gaden er i røde mursten

og til gården fremstår facaden som pudset murværk malet i forskellige okkergule farvenuancer. Taget er belagt med røde teglsten.

Vinduerne i ejendommen er Ideal Combi termovinduer – vinduerne på trapper er med 2 lags glas mens vinduer i lejlighederne er med 3 lags glas.

Ejendommen opvarmes fra et 2-strengt fjernvarmeanlæg beliggende i kælder varmecentral.

Alle lejligheder har toilet og 2/3 del af lejlighederne har tillige bad.

Der er foretaget indvendig besigtigelse af lejlighederne Gunløgsgade 48 1 th, Gunløgsgade 56 2 tv og Leifsgade 9 5 th.

Der er foretaget indvendig besigtigelse af lejligheden Bergthorasgade 53 4 th og pizzariaet. Herudover har vi besøgt trapper, tagetagen, kældre, det fælles beboervaskeri, cykel-kælder, varmecentral og udenomsarealerne.

Ejendommen har gennem de seneste år fået udført mange forskellige istandsættelsesarbejder, og der henvises til den for andelsboligforeningen af Kuben udarbejdede tilstandsvurdering pr. 30.09.2010.

Til sædvanlig udvendig vedligeholdelse afsættes der i vor rentabilitet et beløb på ca. 3,36 mill. kr. årligt.

I henhold til bestemmelserne i Lov om brandsikring af etageboligbygninger gælder følgende forskrifter:

Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper med tilhørende forrum og gange samt adgang hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel.

Arealerne, trapperne og gangene med videre skal stedse holdes ryddelige.

De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler og barnevogne mm. eller til oplagring af varer og affald mm., der kan befordre en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsnetts indsats i tilfælde af brand.

Øvrige fællesrum, der ikke holdes aflåst, skal holdes ryddelige på tilsvarende måde.

Pulter- og lagerrum, der hører til de enkelte bolig- og erhvervsenheder, skal holdes forsvarligt aflåst. Ejeren skal sørge for, at sådanne rum tømmes ved beboerskifte.

Ejeren skal ved opslag eller lignende gøre beboere bekendte med ordensforskrifternes sigte og indhold.

Overtrædelse af et påbud er strafbart efter § 30 stk. 1 litra c i byggeloven (lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. Juni 1998).

Sikkerhedsstyrelsen kræver, at der er opsat HFI-relæ eller HPFI-relæ i samtlige boliger senest 1. Juli 2008.

Nederst i trappeopgangene er der opsat postkasseanlæg, der opfylder bestemmelserne i postloven.

9.4 Oplysning om vejnavne:

Bergthorasgade blev navngivet i 1906 efter den islandske sagakvinde Bergthora gift med Njal.

Gunløgsgade blev navngivet i 1906 efter den islandske sagahelt Gunløg (Gunnlaugr Ormstunga 981-1008).

Leifsgade blev navngivet i 1906 efter den islandske høvdingesøn Leif den Lykkelige, som efter sagntraditionen var den første europæer i Amerika (Vinland).

Artillerivej blev navngivet i 1906 efter beliggenheden ud langs militærets skydearealer på Amager Fælled.

10. Offentlige forhold og planer

10.1 Zonestatus :

Byzone

10.2 Offentlige forhold :

Vi har ikke undersøgt ejendommen for eventuel forurening eller forureningsproblematik. Vi har efter aftale ikke indsendt "Forespørgsel om ejendomsoplysninger" til Københavns kommune og forespurgt om kommunens planer vedrørende eventuelle fremtidige anlægsarbejder, der kan berøre ejendommen fysisk og økonomisk. Vi har efter aftale ikke fore-

spurgt hvorvidt ejendommen er kortlagt som forurenede i henhold til Lov om forurenede jord. Vi forudsætter at en besvarelse ikke giver anledning til bemærkninger.

Vi har ikke foretaget en undersøgelse af jordbundens bæreevne eller beskaffenhed og det forudsættes, at der ikke opstår eventuelle problemer i relation hertil.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

10.3 Offentlige planer :

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Københavns Kommuneplan.

10.4 Brandmæssige forhold :

Ejendommen forudsættes brandsikret i henhold til gældende regler.

10.5 Energimærke og energiplan :

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i "Lov om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger" – og dermed omfattet af lovpligtigt tilsyn ved salg.

Der henvises til bestemmelserne i lovbekendtgørelse nr. 1731 af 21. december 2006 om energimærkning af bygninger.

Fristen for udlevering af energimærkning ved salg af en andelsbolig i en andelsboligforening er trådt i kraft 1. Juli 2009.

Der er 18.06.2014 udarbejdet Energimærke for ejendommen. Af energimærket fremgår det at ejendommen har opnået energimærke C.

Energimærkets er gyldigt i 10 år til 18.06.2024.

11. Nyttige oplysninger

11.1 Hold fugten væk :

Daglig udluftning med gennemtræk på 2 x 15 minutter hver dag.

Undgå at tørre tøj inden døre.

Fjern fugten – husk at bruge emhætten ved madlavning og aftør vægge og gulv efter badet.

Hold øje med tegn på fugt, mug og skimmelsvampe – ses ofte som mørke pletter på vægge og i vinduernes nederste kanter.

11.2 Undgå skimmelsvamp :

Gå boligen efter for at finde årsagen til skimmel. Fungerer emhættens udsugning som den skal. Er der utætheder eller vandskader i lejligheden. Husker I at lufte ud og holde fugten væk.

Hvis der er begyndende skimmelsvamp så rens fladen med et desinficerende rengøringsmiddel som Rodalon som findes både til indendørs og udendørs anvendelse. Lad det sidde i en ½ times tid, før det vaskes af.

12. Servitutter/Deklarationer

På ejendommen er der i henhold til tingbogsattest af 13.01.2019 ikke tinglyst byrder der skønnes at have negativ indflydelse på ejendommens værdi.

Under henvisning til ejendommens blad i tingbogen, er de på ejendommen tinglyste indestående lån ikke beregnet til hverken restværdi eller kontantværdi.

Efter det oplyste findes der ingen utinglyste byrder og rettigheder.

13. Forsikringsforhold

Forsikringsforhold:

Tryg Forsikring, Police nr. 657 325.491.
Bygningsforsikring incl. bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svamp- og insektskade, restværdi, husejeransvar og huslejetab.

Der henvises endvidere til evt. undtagelsesbestem-

melser i forsikringsbetingelserne.

14. Øvrige oplysninger

14.1 Momsreguleringsforpligtelse :

Bestyrelsen oplyser at ejendommen, ikke er momsregistreret.

14.2 Bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond :

Ejendommen er omfattet af bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond for de udlejede lejemål.

Satserne for 2019 er jf. oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond at der til udvendig vedligeholdelse jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18 B, skal der for boliglejemålene afsættes kr. 168,00 pr. etage m², og til indvendig vedligeholdelse for boliglejemålene jf. Lejelovens § 22 skal der afsættes kr. 46,00 pr. etage m².

15. Dokumentation

Til brug for vurderingen har vi modtaget, rekvireret og gennemgået følgende dokumenter:

- Københavns Kommuneplan
- Regional udviklingsplan, region Hovedstaden
- SAVE-registrering
- Tingbogsattest af 13.01.2019
- Ejendomsskattebillet 2019
- Årsregninger vand 02.01.2017 – 01.01.2018
- Forside vandregnskab 01.10.2016 – 30.09.2017
- Oplysning om el-forbrug
- Månedesregning fjernvarme
- Forside varmeregnskab 01.10.2017 – 30.09.2018
- Offentlig ejendomsvurdering pr. 01.10.2017
- BBR-meddelelse af 13.01.2019
- Årsrapport 2017
- Budget 2018
- Driftsudgifter 01.01.2018 – 31.12.2018
- Restgældsoplysninger pr. 31.12.2018
- Forsikringspolice TRYG af 12.09.2018
- Opkrævning forsikringspræmie Tryg
- Beboerfortegnelse af 08.01.2019
- Tilstandsvurdering, Kuben pr. 30.09.2010
- Vedligeholdelsesplan 2014
- Referat ordinær generalforsamling 25.04.2018

- Referat ekstraordinær generalforsamling 12.06.2018
- Energimærke af 18.06.2014
- Satser Grundejernes Investeringsfond 2019
- Vedtægter med ændringer af 24.04.2012

16. Underskrift

Vurderingen er udtryk for vore kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig, hvorfor der tages forbehold for at myndigheder og andre kan foretage en anden skønsmæssig vurdering af ejendommen end den af os foretagne. Opmærksomheden henledes på, at vi ikke er ansvarlige for tab mv. som skyldes at myndigheder eller andre ikke lægger den af os foretagne vurdering til grund.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Undertegnede vurderingsmænd erklærer herved, ikke at have personlig eller forretningsmæssig interesse i vurderingens udfald, og at vi hermed opfylder bestemmelserne i retsplejelovens § 60.

Undertegnede valuar erklærer, at nærværende valuarvurdering er gennemført i overensstemmelse med de anførte regler i Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b, således at vurderingen lovligt kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger i den vurderede ejendom.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i 1 eksemplarer som beror på vort kontor. Rapporten er som pdf fil fremsendt til bestyrelsen og administrator sammen med tingbogsattest af 13.01.2019.

Med venlig hilsen



Erik Wiborg

Ejendomsmægler & Valuar, M.D.E.

Vurderingsrapporten må ikke uden Wiborg + Partnere ApS' skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

17. Bilag

Bilag nr. 1
Bilag nr. 2
Bilag nr. 3

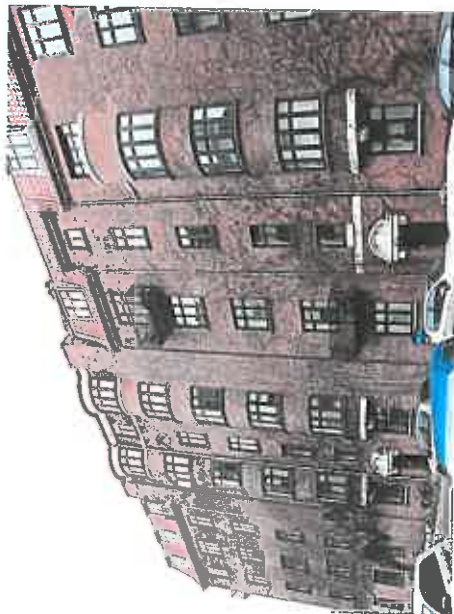
Rentabilitet
Fotos
Markedsforhold Storkøbenhavn













Markedsforhold udarbejdet af cand. polit Niels Bollerup Andersen Dansk økonomi og det storkøbenhavnske boligmarked

Resume: Dansk økonomi er inde i et opsving med BNP-vækstrater omkring 2%, og med et fortsat voksende arbejdsmarked. Symptomatisk for dansk økonomi i disse år er, at den er relativt som forventet og uden store udsving. De økonomiske nøgletal viser, at Danmark overordnet følger den europæiske konjunkturcykel.

Det københavnske ejendomsmarked har været i en rivende udvikling de senere år. Efter at investerings- og boligmarkedet faldt sammen under finanskrisen, er disse markeder nu tilbage i all-time high. Specielt investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme i hovedstadsområdet har tiltrukket sig stor opmærksomhed. Faldende afkast på globalt niveau, lave renter og stigende lejeindtægter, har betydet store profitter for investorerne på dette marked de senere år, og det har således både været stor interesse for at bygge nye boliger, såvel som at opkøbe og renovere dele af den gamle boligmasse.

Hovedtrækkene i dansk økonomi

Dansk økonomi er inde i en god gænge, og opsvinget har på både nationalt og europæisk plan bidt sig fast. Rammerne omkring den danske økonomi er grundlæggende sunde. De offentlige budgetter balancerer langsigtet, statsgælden er lav i europæisk målestok og arbejdsmarkedet er fleksibelt og omstillingsparat.

Symptomatisk for dansk økonomi i disse år er, at den er relativt som forventet og uden store udsving. De økonomiske nøgletal viser, at Danmark følger den europæiske konjunkturcykel. Gælden i samfundet har været relativt stabil i en lang periode, mens privatforbruget og investeringerne på kort sigt har været moderat stigende.

På trods af at dansk økonomi befinder sig i et økonomisk opsving, har lønstigningerne været relativt afdæmpede i forhold til, at arbejdskraftmanglen er udtalt i flere brancher.

BNP-væksten har de seneste år ligget omkring 2%. Selvom væksten forventes en anelse lavere i år, primært pga. af tørken og den lavere landbrugsproduktion, er 2% også forventningen i de kommende år. Det er som udgangspunkt positivt, men ikke prangende i betragtning af, at et reelt opsving er i gang, og at vækstraterne under tidligere opsving har

været højere. Det kan betyde, at den strukturelle danske BNP-vækst er nedadgående, uden nye reformer.

Ledigheden i Danmark har været i en nedadgående spiral siden begyndelsen af 2010'erne. Det har været en af driverne i forhold til den danske økonomiske vækst. Men adskillige år med faldende ledighed har også betydet, at arbejdsmarkedskapaciteten er blevet mindre, og i visse sektorer så stram (fx byggeri og anlæg), at manglen på arbejdskraft enten kommer til at betyde et større lønpres eller aftagende økonomisk produktion de kommende år.

Den danske inflation har været lav sidste år og i år, relativt til vores nabolande, primært på grund af svage prisstigninger på fødevarer og drikkevarer. Dette er formentlig bare et forbigående problem, og vi vil med al sandsynlighed se dansk inflation på linje med eurozonens, da dansk økonomi grundlæggende følger inflationen der.

Den lave inflation spiller en rolle i forhold til lønniveauet i Danmark, for lønstigningerne i denne opadgående konjunkturperiode, har været begrænsede i forhold til tidligere perioder. Den meget lave inflation resulterer dog i en højere realløn, hvilket også har været medvirkende til et stigende privatforbrug i første del af 2018. Generelt ligger privatforbruget i Danmark på et gunstigt niveau, med plads til yderligere stigninger, eftersom det danske privatforbrug post finanskrisen har dette ligget et stykke under den langsigtede strukturelle forbrugskvote.

Økonomiske nøgletal for Danmark og Eurozonen.

		2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
BNP-vækst	<i>Danmark</i>	0,9%	1,6%	1,6%	2,0%	2,3%	1,8%	1,8%
	<i>EU</i>	0,2%	1,6%	2,2%	1,9%	2,7%	2,6%	2,3%
Ledighed	<i>Danmark</i>	5,8%	5,0%	4,6%	4,2%	4,2%	4,0%	3,8%
	<i>EU</i>	10,9%	10,2%	9,4%	8,5%	7,6%	6,9%	6,5%
Inflation	<i>Danmark</i>	0,8%	0,6%	0,5%	0,3%	1,1%	0,9%	1,5%
	<i>EU</i>	1,5%	0,5%	0,0%	0,3%	1,6%	1,6%	1,7%
Privatforbrug	<i>Danmark</i>	0,2%	0,6%	2,3%	2,1%	1,5%	2,3%	2,4%
	<i>Eurozonen</i>	-0,6%	0,8%	1,8%	2,0%	1,7%	1,7%	1,7%

Kilde: Danske Bank, Eurostat og Danmarks Statistik.

De danske og europæiske renter er stadig lave, og det europæiske kontinent som helhed er stadig langt fra en situation, hvor renterne er på et holdbart langsigtet niveau.

Forventningen i markedet er, at ECB vil hæve renterne gradvist over de kommende år, og at den danske centralbank vil følge denne udvikling. Det er stadig uafklaret hvad der vil ske, når ECB hæver renten, eftersom flere sydeuropæiske lande er pressede af massiv statsgæld og svigtende økonomisk vækst. Denne operation kan derfor skabe problemer for dem, med en eventuel genfremtvingning af gældskrisen fra 2011. Dette skrækscenarie vil ECB for alt i verden undgå, hvilket betyder, at renten langsomt vil hæves som estimeret i tabellen nedenunder.

Vismændenes renteestimer.

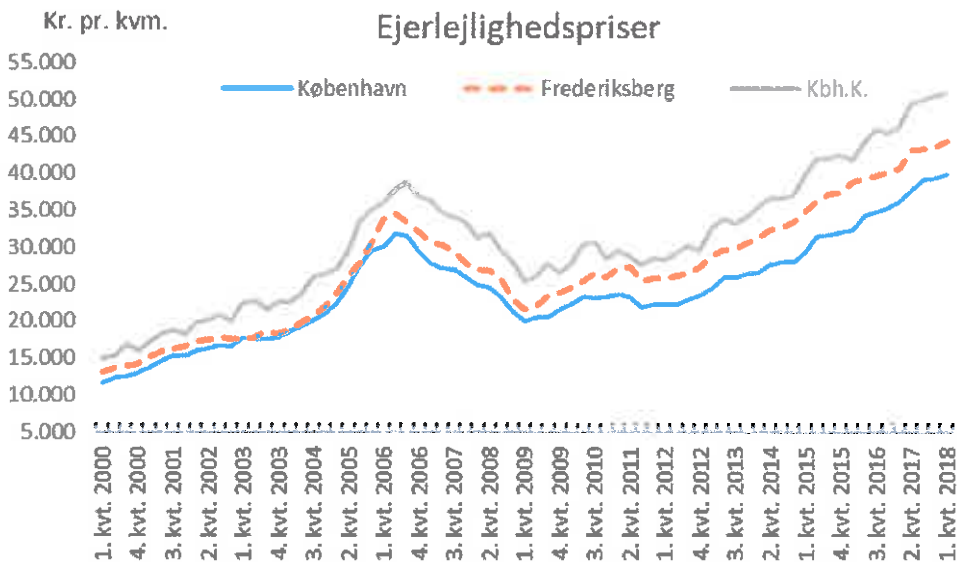
	2019*	2020*	2025*
ECB	0,2%	0,7%	2,5%
Dansk Statsobl.	0,5%	0,5%	3,5%
Tysk Statsobl.	0,4%	0,4%	3,3%
Amerikansk Statsobl.	3,5%	3,9%	4,0%
Dansk Realkreditobl.	2,3%	2,3%	4,8%

Kilde: Vismændene (30 årige realkreditobligationer og 10 årige statsobligationer).

Det storkøbenhavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme.

Ejerlejlighedsmarkedet: Priserne på boligmarkedet i København har været stigende siden 2011, med nominelle priser der idag ligger betragteligt højere end før finanskrisen. Dette kommer i kølvandet, på den økonomiske vækst i Danmark og specielt i hovedstadsområdet, samt de historisk gunstige lånevilkår vi har haft de seneste år. De korte renter har i lange perioder været negative, og man har lejlighedsvis kunnet optage 30 årige 2%’s lån. Disse faktorer har lagt et naturligt pres på priserne, der i visse bydele ligger på mere end 50.000 kr. pr. kvadratmeter.

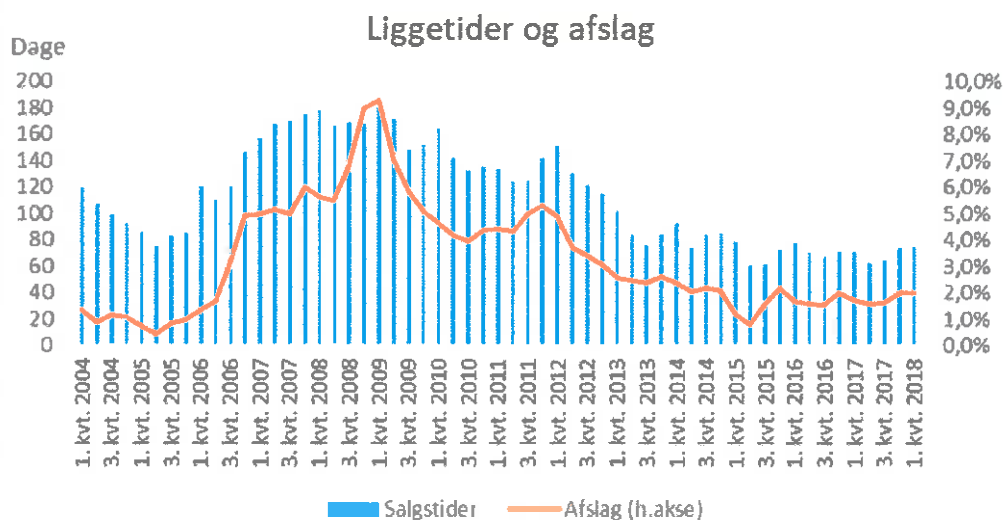
Udvalgte priser for ejerlejligheder.



Kilde: Finans Danmark.

Afslag og liggetider fungerer som vigtige indikationer på, hvor sundt ejendomsmarkedet er. De følger fluktuationerne i forhold til selve prisudviklingen, så der i opadgående trends er korte liggetider og små afslag, og vice versa. De to indikatorer har igennem de seneste fire år ligget relativt stabilt, men er begyndt at røre på sig de seneste måneder. Her har antallet af boliger til salg i København været svagt opadgående, og hvis dette mønster, med stigende udbud i forhold til efterspørgsel varer ved, vil det betyde faldende priser i den kommende tid.

Liggetider og afslag på salg af ejerlejligheder i København.



Kilde: Finans Danmark.

Investeringsmarkedet:

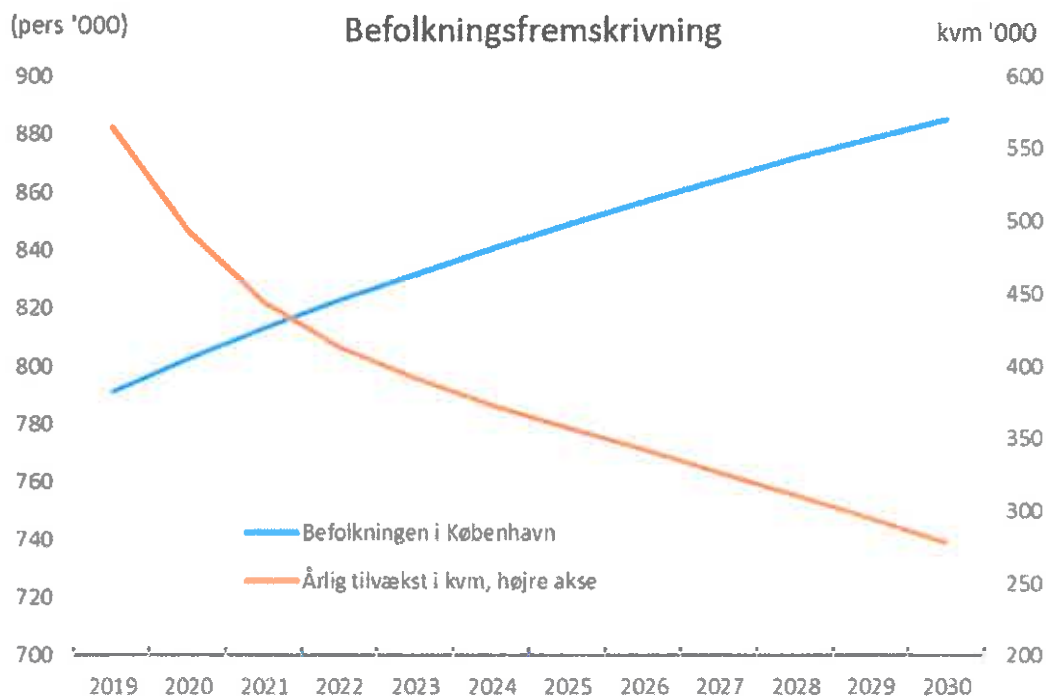
Ejerlejlighedsmarkedet og boligudlejningsmarkedet er grundlæggende to sider af samme sag. Priserne på dette marked afspejler personers betalingsvillighed for at bo et bestemt sted, henholdsvis som ejer og lejer. Derfor bevæger markederne sig også ofte ens.

Ligesom ejerlejlighedsmarkedet, har investeringsmarkedet for boligudlejningsejendomme derfor også været i voldsom vækst de senere år. Her har faktorer som det økonomiske opsving, de lave renter og den tiltagende urbanisering presset priserne op i historisk høje niveauer, som dette afsnit vil gå i dybden med.

Urbaniseringen og byggeaktivitet:

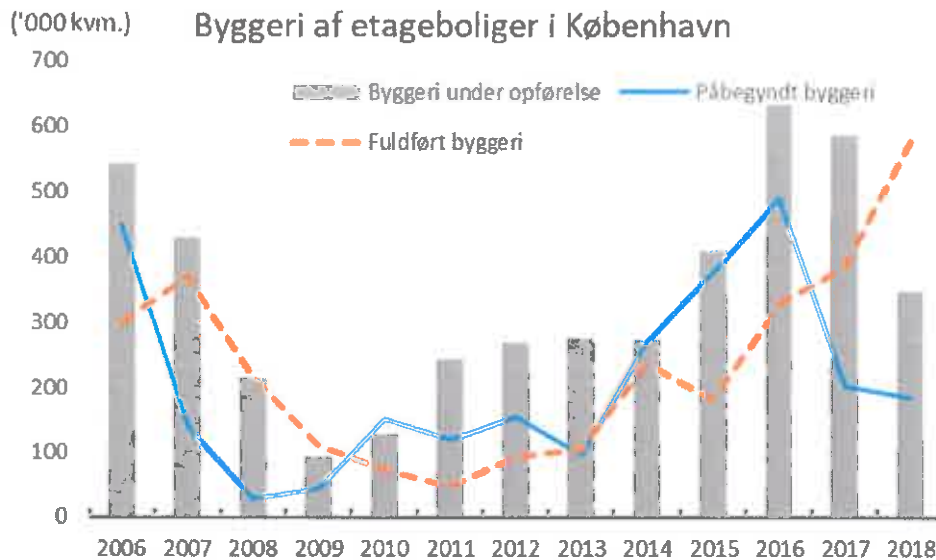
Hovedstadsområdet har været i en rivende udvikling de seneste årtier. Det har betydet, at København er vokset med en befolkningstilvækst på omkring 1000 personer om måneden i disse år. Væksten i indbyggertallet vil vare ved, men flader langsomt ud over tiden, og det estimeres at den vil være på omkring 500 personer om måneden i år 2030. Dette betyder et øget boligbehov, og dermed fortsat byggeri i hovedstadsområdet. Behovet for boliger følger befolkningsudviklingen, og er på omkring en halv million kvadratmeter om året på kort sigt, og vil herefter flade ud i takt med befolkningstilvæksten.

Befolkningsfremskrivning og boligbehov til 2030.



Kilde: Danmarks Statistik, Dansk Byggeri og Scheel & co.

Opførelse af etageboliger i København.



Kilde: Danmarks Statistik og Scheel & co.

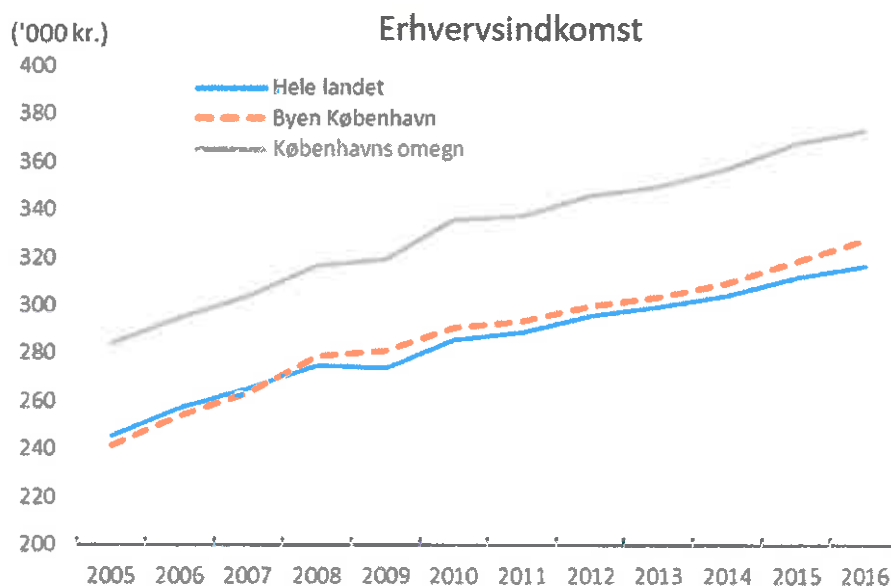
Finanskrisen satte en brat stopper for byggeriet i hovedstadsområdet, og i årene efter var byggeprojekterne få. Boligbyggeriet har derfor i en lang periode ikke tilsvaret tilflytningen og bolig efterspørgslen i København. Dette har betydet en voldsom vækst i byggeriet, specielt i årene 2014-16. Men selvom boligbyggeriet har været tiltagende, er der stadig en diskrepans, i forhold til den befolkningstilvækst der er i hovedstaden, som ovenstående grafer viser. Der er flere grunde til dette, både i forhold til efterspørgslen og priserne. Reglerne for boligbyggeri i København er rigide. Der må ikke opføres projekter, hvor den gennemsnitlige bolig er under 95 kvm., med mindre der specifikt er tale om ungdomsboliger. Dette skaber en uligevægt i efterspørgslen, da mindre lejemål i høj grad er efterspurgte. Derudover har prisen på mange nybyggerier været for høj, da der ikke har været tilstrækkelig mange lejere, som har kunnet eller villet betale prisen i markedet, hvilket har betydet tomgang i større nybyggede lejligheder det seneste års tid.

BNP og løn i hovedstadsområdet:

Efterspørgslen og dermed prisen på bolig, er på lang sigt drevet af den økonomiske vækst (stigende lønninger) og den årlige boligomkostning. Da lønninger skal afholde boligomkostningen, er det udviklingen i landets produktion og dermed lønudviklingen, som langsigtet driver prisniveauet på boliger.

Det er derfor væsentligt at se på den økonomiske aktivitet og indkomsterne i hovedstadsområdet, for om disse understøtter tendenserne på boligmarkedet. Som nedenstående graf viser, ligger den gennemsnitlige indkomst i København omkring landsgennemsnittet. Det kan virke overraskende, eftersom de dyreste boligområder i landet netop ligger i København. Mens omegnskommunerne traditionelt er kendetegnet ved at huse mange børnefamilier, der trækker indkomsterne op, er befolkningssammensætningen i København mere diversificeret. Her er mange studerende og store områder med sociale boligbyggeri, som trækker indkomsterne ned, så der er et større skel mellem folk i byen. Men København er ligeledes kendetegnet ved, at andelen af indbyggernes omkostninger til bolig er markant højere end i resten af landet. Boligomkostningen i København beløber sig helt op i 52% af en gennemsnitsfamilies indkomst efter skat. Et niveau der er dobbelt så højt som landsgennemsnittet¹. Indbyggerne i København bruger derfor flere penge på bolig, og der er derudover en stor gruppe af indbyggere med gode indkomster, der kan understøtte de høje boligomkostninger i hovedstaden.

Erhvervsindkomsten for personer med denne indkomsttype i hele landet, København og dens omegn.



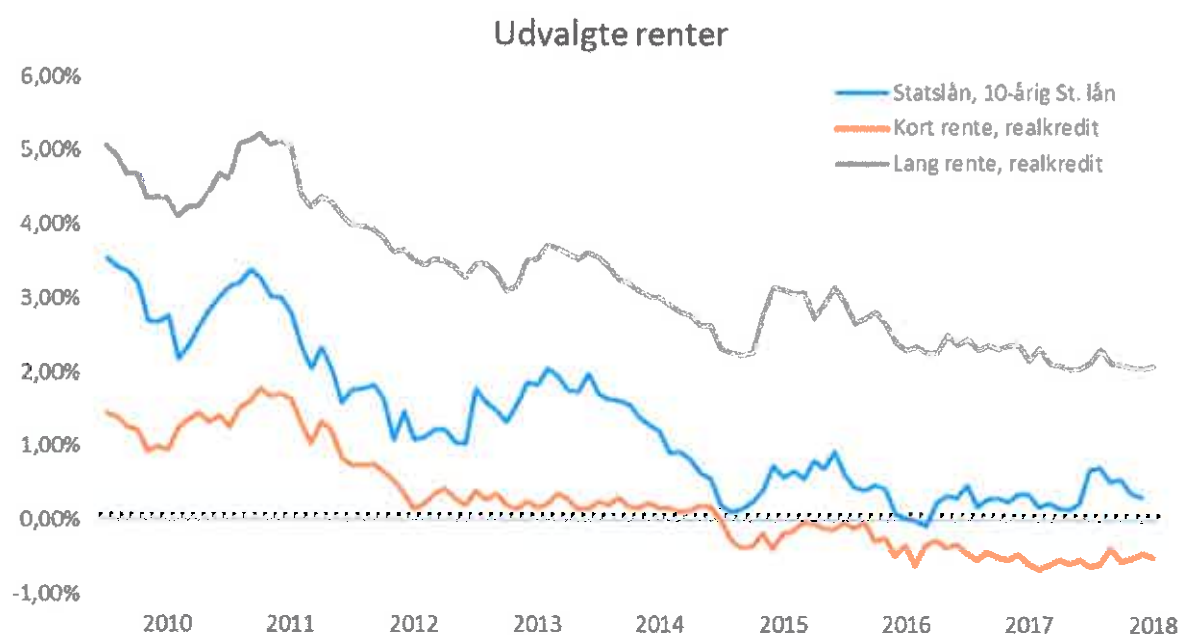
Kilde: Danmarks Statistik.

¹ Arbejdernes Landsbank; notat om boligbyrden efter landsdel, 14 dec. 2016.

Renter og alternativinvesteringer:

Som reaktion på finanskrisen i 2008-09 og den efterfølgende recession har den vestlige verdens centralbanker presset renterne ned for at stimulere deres respektive økonomier. Det har betydet et lavrenteregime, hvor traditionelle aktiver som obligationer giver beskedne eller i nogle tilfælde negative afkast. Lavrenteregimet har skabt en forskydning i aktivklasserne på investeringsmarkederne, der har medvirket til, at flere investorer er blevet presset over i alternative investeringer, som fx ejendomme, infrastruktur, solceller mv. Forskydningen har betydet, at flere penge er blevet kanaliseret over i alternative investeringer, hvor afkastet for disse er faldet. Det betyder også ejendomsmarkedet som helhed, og boliginvesteringsmarkedet i hovedstadsområdet i særdeleshed.

Lang og kort realkreditobligationsrente².



Kilde: Realkreditrådet.

Leje og afkast:

Med baggrund i investorenes jagt efter højere afkast, en stærk regional vækst og tiltagende urbanisering, har boligudlejningsmarkedet i hovedstadsområdet været den mest

² Den korte rente er et vægtet gennemsnit af de senest udstedte effektive et og to års realkreditobligationsrenter. Den lange rente er ligeledes en effektiv 30 års realkreditobligationsrente.

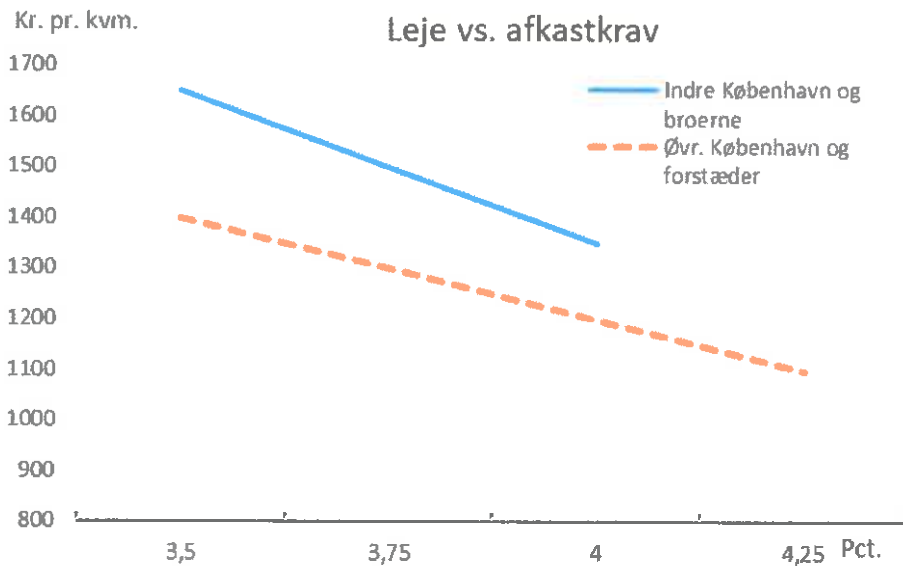
attraktive sektor på ejendomsmarkedet de seneste år. Denne udvikling har drevet priserne op.

Boligudlejningsmarkedet i hovedstaden har nogle unikke og attraktive karakteristika som investeringsobjekt. Boligudlejningsejendomme er generelt kendetegnet ved en stærkt heterogenitet. Det være sig i beliggenhed, udformning, stand mv. Men særligt i København, er der i den gamle bygningsmasse ofte et væsentligt renoveringspotentiale og dermed en lejerreserve, som kan hentes ved at renovere disse ejendomme.

På det københavnske boligudlejningsmarked skelnes der nemlig mellem to ejendomstyper; ejendomme der er taget i brug før 1. januar 1992, og efter. Ejendomme taget i brug før, er en del af den gamle bygningsmasse, og dermed underlagt huslejereglerne om enten omkostningsbestemt husleje, eller det lejedes værdi – forenklet. Den del af bygningsmassen der er underlagt omkostningsbestemt husleje, vil oftest have et betydeligt lejepotentiale. Dette potentiale kan aktiveres ved renovering af disse lejligheder, hvorefter de flyttes over i kategorien "det lejedes værdi". Begge hovedgrupper af huslejeregler er dog i sidste ende underlagt, hvad huslejeankenævnet i hver enkelt sag fastslår som passende huslejer, dog med en generel større frihed når et lejemål udlejes efter reglerne i "det lejedes værdi", hvor lejen er højere.

Afkastkravet for boligudlejningsejendomme i både den gamle og nye boligmasse følger hinanden, men er oftest lavere i den gamle, da denne sektor indeholder flere uudnyttede potentialer. Afkastkravet beregnes med udgangspunkt i en pengestrømsmodel, hvor der indlægges en renoveringsperiode (10-15 år), hvori hver enkel lejlighed fraflyttes, renoveres og herefter genudlejes til en højere leje. Investoren stipulerer på denne måde en realistisk markedssituation, hvormed den enkelte investor kan sandsynliggøre afkastet, som den enkelte ejendom skal forrentes med, og hvilket afkast man er villig til at kompenseres med.

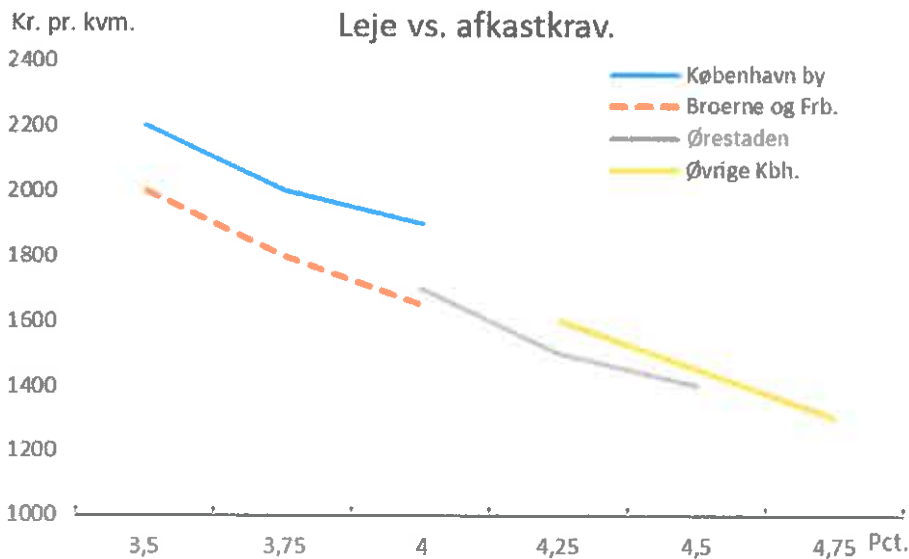
Leje og afkastkrav for den gamle boligmasse i 2018.



Kilde: Egne beregninger.

Med hensyn til de ikke alene markedsmæssige vilkår for lejefastsættelsen, og de betydelige lejepotentialer i værdiansættelsesmodellerne, afspejler ovenstående figur vores estimat af prisstrukturen på boligudlejningsmarkedet i den gamle bygningsmasse igennem det seneste års tid. Her for fuldt udviklede ejendomme.

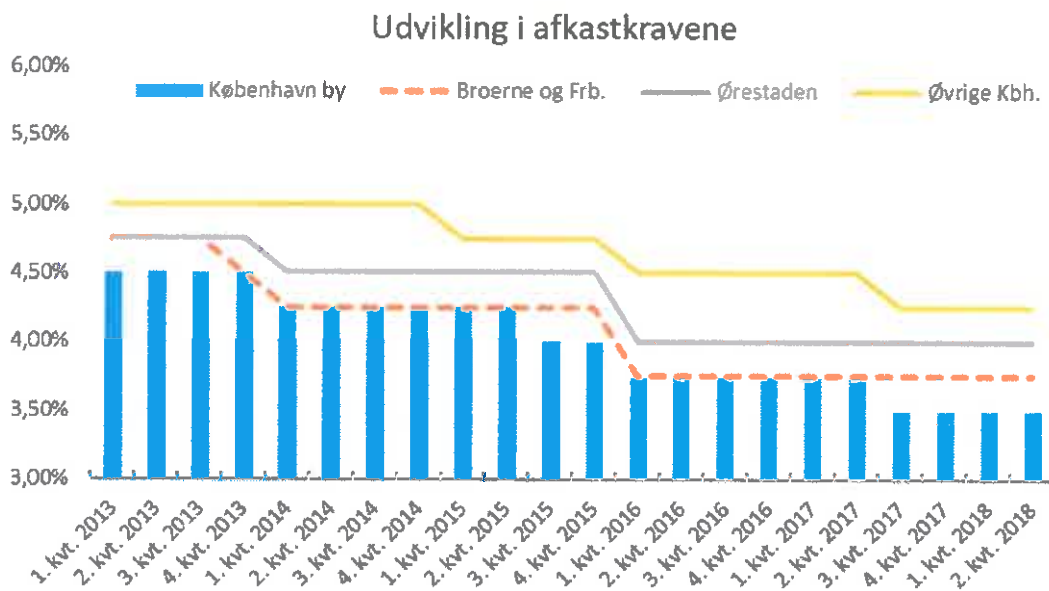
Leje og afkastkrav for den nye boligmasse i 2018.



Kilde: Egne beregninger.

Nyere ejendomme der er taget i brug efter 1. januar 1992, reguleres efter loven om markedsleje, og her er lejefastsættelsen fri. Den leje der kan opkræves, er derfor den, som boligsøgende i markedet er villige til at betale. Afkastkravene for denne type ejendomme er nemmere at fastsætte, da der ikke skal indregnes renoveringspotentialer i vurderingsmodellen, som for ejendomme i den gamle boligmasse.

Udviklingen i afkastene for primære investeringsejendomme i den nye boligmasse.

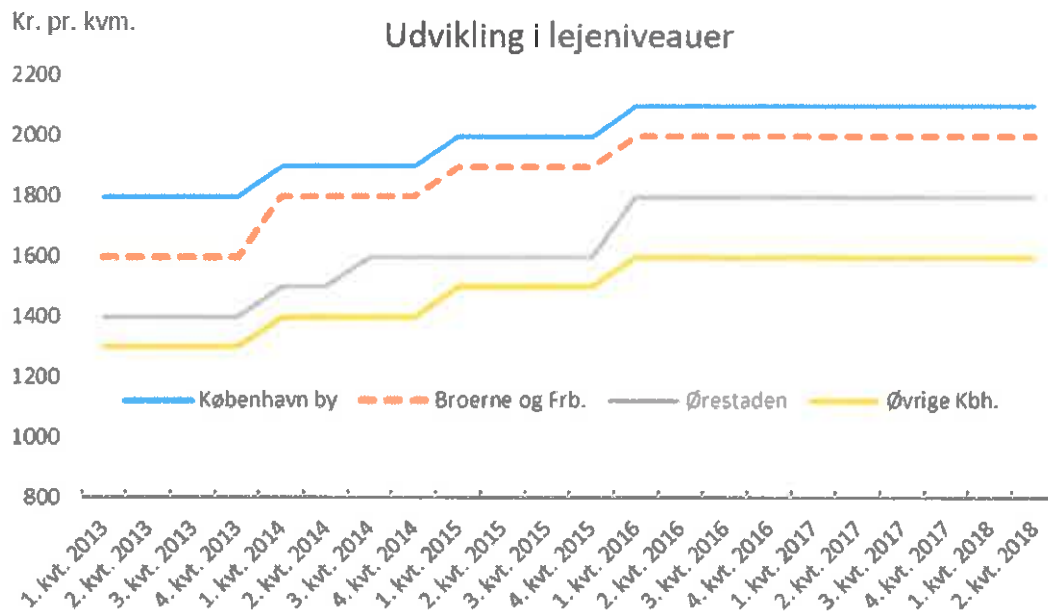


Kilde: Egne beregninger.

Afkastene for disse ejendomme følger de samme dynamikker som i den gamle boligmasse, og derfor udvikler begge markeder sig nogenlunde ens. Dette marked har derfor også været stærkt opadgående de senere år, og de allermest attraktive adresser har passeret 2000 kr. pr. kvadratmeter i årlig husleje. Ligeledes har afkastene her også været faldende over de sidste år i alle dele af hovedstaden, og handles historisk lavt til 3,50% på de bedste adresser.

Både udviklingen i afkastkravene og lejepriserne spiller en betydelig rolle i prisfastsættelsen af ejendomme. Lejepriserne er oftest betinget af lokaløkonomiske forhold og efterspørgslen og udbuddet af boliger – alle faktorer der har været til stede i hovedstadsområdet. Afkastet derimod, afhænger i højere grad af den nationale og globale risikopræmie på aktiver, en præmie der følger renten tæt. På dette punkt er markedet blevet hjulpet på vej af de faldende renter, der har drevet afkastene ned.

Udvikling i lejeniveauer for primære investeringsejendomme i den nye boligmasse.



Kilde: Egne beregninger.

Sammenfattende handles de københavnske boligudlejningsejendomme aktuelt til historisk høje priser. Dette skyldes stærkt stigende huslejepriser og faldende afkastkrav igennem de seneste år. Især andelen af nye boliger på markedet har presset huslejepriserne op. Efter stor byggeaktivitet i en årrække, har det seneste halve år betydet et lettere prispres på de største nybyggede boliger i hovedstadens yderområder. Det forventes i de kommende år, at huslejepriser vil stige mere afdæmpet, i takt med lønudviklingen. Den globale risikopræmie, og dermed afkastkravet på boligudlejningsejendomme, har været på vej ned siden 2012. Som beskrevet i dette afsnit handles de bedst beliggende ejendomme til meget lave afkast, og vi forventer derfor, at disse er ved at nærme sig et leje, hvor afkastene ikke kommer meget længere ned. Driverne på boligudlejningsmarkedet skal i stedet komme fra forøget økonomisk aktivitet og økonomien som helhed, som skal give rum til højere huslejestigninger, og dermed generere fremtidige prisstigninger.

Denne økonomiske gennemgang er lavet på baggrund af de seneste rapporter, analyser og statistikker af: Danske Bank, Danmarks Statistik, DØR, Finansministeriet, Realkreditrådet, Eurostat og generelle markedsinformationer. Det være sig inspirationen i selve teksten, graferne og forecasttallene.

Tingbogsattest



Udskrevet: 13.01.2019 13:31:56

Ejendom:

Adresse: Bergthorasgade 37
2300 København S

BFE-nummer: 10272572

Dato: 26.08.2013
Landsejerlav: Amagerbros Kvarter, København
Matrikelnummer: 0180
Areal: 5144 m2
Heraf vej: 0 m2

Hovednotering:

Hovednotering: Samlet ejendom

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 19.05.1995-230045-01

Adkomsthavere:

Navn: A/B Bergthora
Cvr-nr.: 18497387
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købssum: 30.665.000 DKK
Købesum i alt: 30.665.000 DKK

Dato for overtagelse:

19.05.1995

Tillægstekst:

Tillægstekst
1_J-III_306

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.08.2002-107874-01
Prioritet: 15
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 10.000.000 DKK
Rente: ktl

Kreditorer:

Navn: Nykredit Realkredit A/S
Cvr-nr.: 12719280

Tillægstekst:

Tillægstekst
1_J-III_306

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.12.2010-1001828787
Prioritet: 16
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 4.200.000 DKK
Rentesats: 1,444336 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Mulighed for afdragsfrihed
Inkonvertibel

Kreditorer:

Navn: NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB
Cvr-nr.: 15134275

Debitorer:

Navn: A/B Bergthora
Cvr-nr.: 18497387

Dokument:

Dato/løbenummer: 20.06.2012-1003634121
Prioritet: 17
Dokumenttype: Realkreditpantebrev

Hovedstol: 15.650.000 DKK
Rentesats: 3 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Stående lån
Inkonvertibel

Kreditorer:

Navn: NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB
Cvr-nr.: 15134275

Debitorer:

Navn: Andelsboligforeningen Bergthora
Cvr-nr.: 18497387

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.02.2015-1006112136
Prioritet: 18
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 18.484.000 DKK
Rentesats: 2,01055 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån

Kreditorer:

Navn: NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB
Cvr-nr.: 15134275

Debitorer:

Navn: A/B Bergthora
Cvr-nr.: 18497387

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 20.06.2012-1003634123
Prioritet: 19
Hovedstol: 1.782.000 DKK

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 10.04.1905-5300-01

Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 4

Akt nr: 1_N-III_520

Arealanvendelse:
Anvendelsesforhold

Bebyggelse:
Bebyggelsesforhold

Andet:
Andet

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:
Dato/løbenummer: 06.11.1905-958803-01
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Arealanvendelse:
Anvendelsesforhold

Bebyggelse:
Bebyggelsesforhold

Andet:
Andet

Tillægstekst:
Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 24.02.1913-958804-01
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 24.02.1913-550-01
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om årlig vejafgift

Dokument:

Dato/løbenummer: 18.08.1913-2806-01
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 1_J-III_306

Bebyggelse:

Brandmur

Andet:

Andet

Tillægstekst:Tillægstekst
Dok om fælles brandmur/gavl mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 18.08.1913-2807-01

Prioritet: 6

Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 1_J-III_306

Arealanvendelse:

Anvendelsesforhold

Bebyggelse:

Bebyggelsesforhold

Andet:

Andet

Tillægstekst:Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 18.08.1913-2809-01

Prioritet: 7

Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 1_J-III_306

Bebyggelse:

Andet

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om skure mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.10.1930-6392-01
Prioritet: 8
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 1_J-III_306

Færdsel:

Vejret

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om færdselsret mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 01.03.1947-11059-01
Prioritet: 9
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 903

Akt nr: 1_P-III_145

Arealanvendelse:

Højdebegrænsning

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om luftfartshindringer mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 08.10.1993-64389-01
Prioritet: 10
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 1_J-III_306

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for
prioritering

Dokument:

Dato/løbenummer: 14.12.1994-273605-01
Prioritet: 11
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 1_J-III_306

Arealanvendelse:

Andet

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fælles gård, opholdsareal mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.01.1995-958805-01
Prioritet: 12
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 1

Tekniske anlæg:

El / vand / varme / gas

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I

AKT
1_F-I_13

Dokument:

Dato/løbenummer: 04.03.1997-29841-01
Prioritet: 13
Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 1_J-III_306

Tillægstekst:

Tillægstekst
Vedtægter for gårdlauget Bergthora

Dokument:

Dato/løbenummer: 24.07.2007-99194-01
Prioritet: 14
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 7

Akt nr: 1_M-III_366

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vej mv.

Tillige anden ejendom

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 204.000.000 DKK
Grundværdi: 32.349.300 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2017
Kommunekode: 0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 043916

Indskannet akt:

Akt nr: 1_J-III_306