

Ryvangen, den 1. marts 2020
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. 414.000.000**

svarende til kr. 20.699 pr. etagekvadratmeter incl. grund

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, ligesom det er opfattelsen at den relativt lave ledighed også kan fastholdes i 2020. Priserne på lejligheder i Storkøbenhavns området har stabiliseret sig og indtil Folketinget har fundet en afklaring på problematikken omkring evt. ændringer i reglerne omkring modernisering af ledige lejligheder jf. Boligreguleringslovens § 5 stk. 2, forventes det ikke, at der sker ændringer af markedet.

I markedet efterspørges såvel de mindre boliger som de noget større familieboliger. Den yngre generation er mere pladskrævende og ønsker god 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 3,5 %, inflationen udgør 2 %.

Afkastet på vurderingstidspunktet er fastsat, dels på baggrund af markedsforholdene i forbindelse med salg af en udlejningsejendom som den her omhandlede, 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 5,5 % 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:	31.12.2019
Besigtigelsesdag:	29.01.2020
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. 414.000.000
Svarende til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris incl. grund	kr. 20.699
Stabiliseret afkastprocent:	5,75 % incl. inflation
Boliglejniveau OMK:	kr. 601

Erhvervslejeniveau:	kr.	1.250
Boliglejeniveau renoveret:	kr.	1.450
Gennemsnitlig leje pr. m ²	kr.	617

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 markedsleje.

Det forudsættes ligeledes:

at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklaration

tioner 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 ejendommen.

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.

Der er i februar 2019 solgt en boligudlejningsejendom på Valby Langgade 262, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 21.739.

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 2018

Offentlig årsvurdering	kr.	204.000.000
heraf grundværdi	kr.	32.349.300

6. Kontantvurdering

Kontantpris	:	kr.	414.000.000
Skriver kroner	:	Firehundredfjortenmillioner 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 tidligere 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 m ² 0 m ²	ifølge tingbogsattest
Bebygget areal	3.262 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 26.02.2020
Bygningsareal	19.572 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 26.02.2020
Boligareal	19.744 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 26.02.2020
Erhvervsareal	169 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 26.02.2020
Kælderareal	3.262 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 26.02.2020
Udnyttet areal af tagetagen	542 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 26.02.2020
4 skure til dagrenovation etc.	88 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 26.02.2020

Der er ikke foretaget kontrolopmåling.

Det fremgår af BBR-meddelelsen at der er 14 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 26.02.2020.

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.

I 2020 påbegyndes en gennemgribende renovering af ejendommens hovedtrapper og det forventes at alle hovedtrapper er færdige i løbet af 2021.

Frem til måler er der under ejendommen i Bergthorasgade blevet lagt nye vandrør.

I 2019 påbegyndtes arbejde med dræn langs facader i gård og i gade, dette arbejde forventes afsluttet i sommeren 2020.

Der blev i 2018 påbegyndt fugtsikring af kælderen, dette arbejde er fortsat i 2019 og sidste del afsluttes i 2020.

I 2016-2017 blev alle køkkentrapperne gennemgribende istandsat, el-ledninger bliver fræset ind i væggene 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 elektroniske varmemålere.

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

Grundvandstanden på Islands Brygge har de seneste 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 ejendommens vinduer fra enkelt lag glas til Ideal-Combi termovinduer med energiglas i hele ejendommen, giver en forbedringsværdi på 2/3 af totaludgiften der i alt var på ca. 22 mill. Kr.

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

Der er i 2013 i varmecentralen etableret et nyt styresystem 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 gadesiden 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 køkkentrappe-løb til kælder blev udført i 1999.

Der er i et tidligere erhvervslejemål etableret et fælles beboervaskeri med 6 vaskemaskiner, 3 tørre-

tumblere 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 besigtiget 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, brandrødningsarealer (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 brandvæsnets 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:

Bergthoragade 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 forespurgt 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 26.02.2020 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. undtagelsesbestemmelser 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 2020 er jf. oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond at der til udvendig vedligeholdelse jf. Boligreguleringslovens §§ 18 og 18 B, skal der for boliglejemålene afsættes kr. 169,00 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 26.02.2020
- Jordforureningsattest af 26.02.2020
- Ejendomsskattebillet 2020
- Årsregninger vand 02.01.2018 – 01.01.2019
- Forside vandregnskab 01.10.2017 – 30.09.2018
- Oplysning om el-forbrug
- Forside varmeregnskab 01.10.2017 – 30.09.2018
- Offentlig ejendomsvurdering pr. 01.10.2018
- BBR-meddelelse af 26.02.2020
- Årsrapport 2018
- Budget 2019
- Driftsudgifter 01.01.2019 – 26.12.2019
- Restgældsoplysninger pr. 31.12.2019
- Forsikringspolice TRYG af 12.09.2019
- Optrævning forsikringspræmie Tryg
- Beboerfortegnelse af 26.12.2019
- Vedligeholdelsesplan 2014
- Referat ordinær generalforsamling 25.04.2018
- Referat ekstraordinær generalforsamling 12.06.2018
- Energimærke af 18.06.2014
- Satser Grundejernes Investeringsfond 2020
- 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 lovlige 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 26.02. 2020.

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	Rentabilitet
Bilag nr. 2	Fotos
Bilag nr. 3	Jordforureningsattest
Bilag nr. 4	Markedsforhold Storkøbenhavn

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 2018 pr. 1. oktober 2018

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

LEJEBEREGNING :				kr. /år	
	m ²			m ²	Total
Bygningsareal	19.660				
232 Boliglejermål - basisleje incl. forbedringer	19.744	x	601,00	= kr.	11.866.144
Forbedringer jf. nedenfor				= kr.	
Erhvervslejermål - markedsleje	169	x	1.250,00	= kr.	211.250
Lokale Bryggenet		x		= kr.	15.688
Bygning 5,6,7 og 8	88			= kr.	
Vaskeriindtægt				= kr.	244.300
Samlet bygningsareal (jf. regnskab)	20.001				
Ialt	20.001 m ²			kr.	12.337.382

IALT LEJEINDTÆGT kr. 12.337.382

DRIFTSUDGIFTER :

* anslået

Ejendomsskatter 2020				kr.	948.569
Rottebekæmpelsesgebyr				kr.	5.757
Skorstensfejning				kr.	-
Dagrenovation- & renholdsgebyr				kr.	468.940
Vand (14.407 m ³ a kr. 38,46) - fordeles via vandregnskab				kr.	-
Forsikringer				kr.	353.929
Electricitet				kr.	61.612
Abonnement Bryggenet				kr.	56.115
Vicevært / renholdelse mm.				*	kr. 1.580.000
Administration/Revision				*	kr. 522.000
Løbende udvendig vedligeholdelse	kr 169	x	20.001	m ²	kr. 3.380.169
Løbende indvendig vedligeholdelse	kr 46	x	19.744	m ²	kr. 908.224
Varmeregnskab				*	kr. 100.000
IALT DRIFTSUDGIFTER				kr.	8.385.316

OVERSKUD EJENDOM kr. 3.952.066

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
Brandsikring	1980	3.000.000,00 kr.	1	kr.	240.000
Gårdrenovering					
Isolering - 400 Volt - elektroniske varmemålere mv. - anslået				kr.	500.000
udgifter i alt				I alt kr.	11.870.145
udgift pr m ²					601

AB Berghthors		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Vurderingsinput	Merleje moderniseret	888	883	901	919	937	956	975	995	1.015	1.035	1.056	1.077	1.098	1.120	1.143	
Gns gns lvs for modernisering	601																
Lejyverdi efter modernisering BRL 5.2	1.450																
Estimerede lvs. 4642/m²	4.542	4.633	4.725	4.820	4.916	5.015	5.115	5.217	5.322	5.428	5.537	5.647	5.760	5.878	5.999	6.123	6.250
Prigraestatskrævs	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311	1311

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Indkastier	11.888.144	12.103.467	12.345.530	12.592.447	12.844.296	13.101.182	13.363.205	13.630.470	13.903.079	14.181.141	14.464.783	14.754.050	15.046.140	15.350.123	15.657.125	15.970.268	
Leje Bolg	2.00%	1.134.053	2.315.305	3.542.417	4.817.696	6.142.550	7.518.481	8.946.893	10.429.698	11.968.009	13.569.744	15.218.520	16.934.063	18.712.139	20.554.595	22.463.203	
Merleje ved \$ 6.2 modernisering	2.00%	211.250	215.475	219.765	224.180	228.664	233.237	237.902	242.660	247.513	252.463	257.513	262.663	267.918	273.274	278.740	
Ehervv	2.00%	244.300	248.186	254.170	259.253	264.438	269.727	275.121	280.624	286.236	291.961	297.800	303.756	309.831	316.028	322.349	
Væktstridsagl																	
Instatidole																	
Kontidole																	
Omkostninger																	
Levande omkostninger	2.00%	-8.385.316	-8.553.022	-8.724.083	-8.898.594	-9.076.539	-9.258.096	-9.443.228	-9.632.092	-9.824.734	-10.021.228	-10.221.653	-10.428.098	-10.634.608	-10.847.300	-11.064.248	
Moderniseringsomkostninger	2.00%	-5.952.745	-6.071.800	-6.193.236	-6.317.101	-6.443.443	-6.572.312	-6.703.758	-6.837.833	-6.974.590	-7.114.082	-7.256.383	-7.401.400	-7.549.520	-7.700.511	-7.854.521	
Anskat kompang ved renovering 3 mdr.	2.00%	-198.918	-200.856	-204.873	-208.971	-213.150	-217.413	-221.761	-226.198	-230.720	-235.335	-240.042	-244.842	-249.739	-254.734	-259.829	
Frieding for driftsvenstatud "vedle lighed" - 85 km		-18.795	-17.131	-17.474	-17.823	-18.179	-18.543	-18.914	-19.292	-19.678	-20.072	-20.473	-20.882	-21.300	-21.728	-22.161	
Eksidfast	3.50%																
Cash-flow		-2.214.392	-1.123.726	11.452	1.192.466	2.420.758	3.697.683	5.024.717	6.403.353	7.835.125	9.321.606	10.864.412	12.465.202	14.125.678	15.847.587	17.632.722	
Cashflow, samititvalværd																	
Total cashflow		-410.805.045	-2.214.392	-1.123.726	11.452	1.192.466	2.420.758	3.697.683	5.024.717	6.403.353	7.835.125	9.321.606	10.864.412	12.465.202	14.125.678	15.847.587	17.632.722

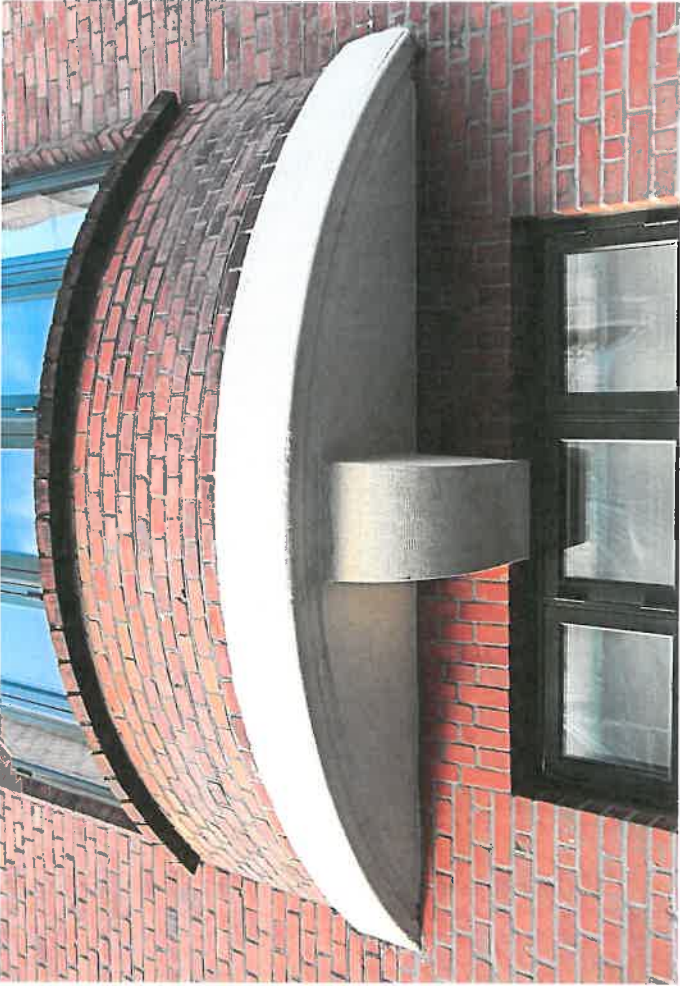
NPV Kalkulation																	
NPV udværd	5,50%	66.335.779															
NPV for deponia	5,50%	355.269.287															
		410.805.045															
Total NPV		410.805.045															
Internt afkast - IA (IRR)		5,50%															
Noter:																	

Værdi af ledig lighed																	
Gennemsnitlig lighedsstørrelse	85																
Kvadratmeterpris - anslået gennemsnit	40.000																
Anslået værdi af ledig lighed	3.400.000																
Samlset kalkulation																	
Total NPV		410.805.045															
Værdi af ledig lighed		3.400.000															
Samlset vurdering		414.005.045															
Aftræk		414.000.000															
Pr. kvadratmeter		20.699															

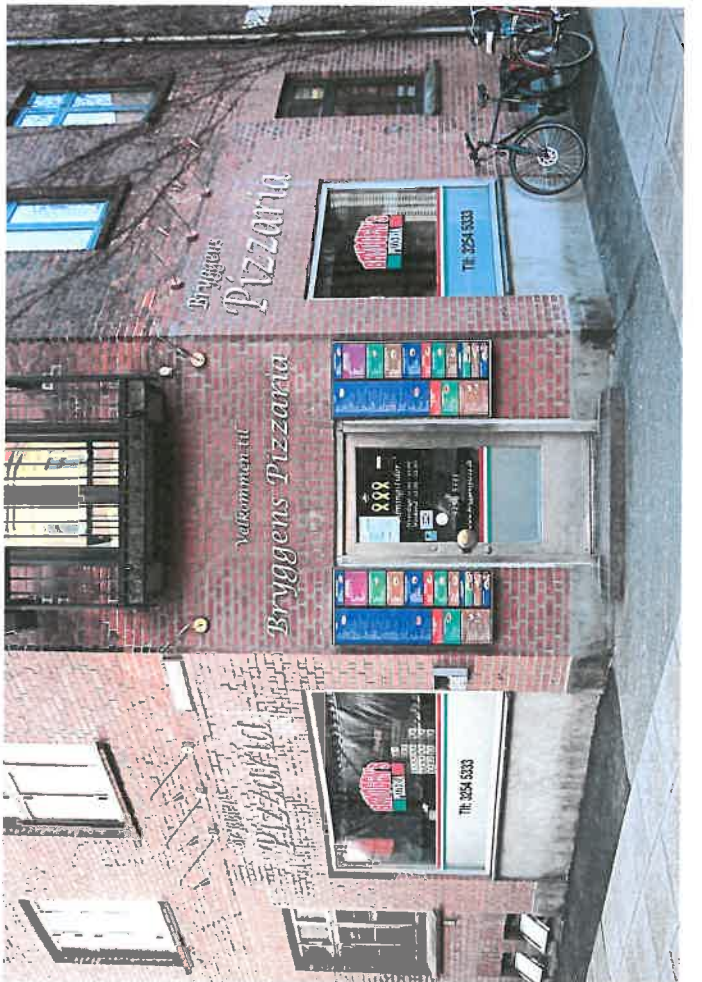
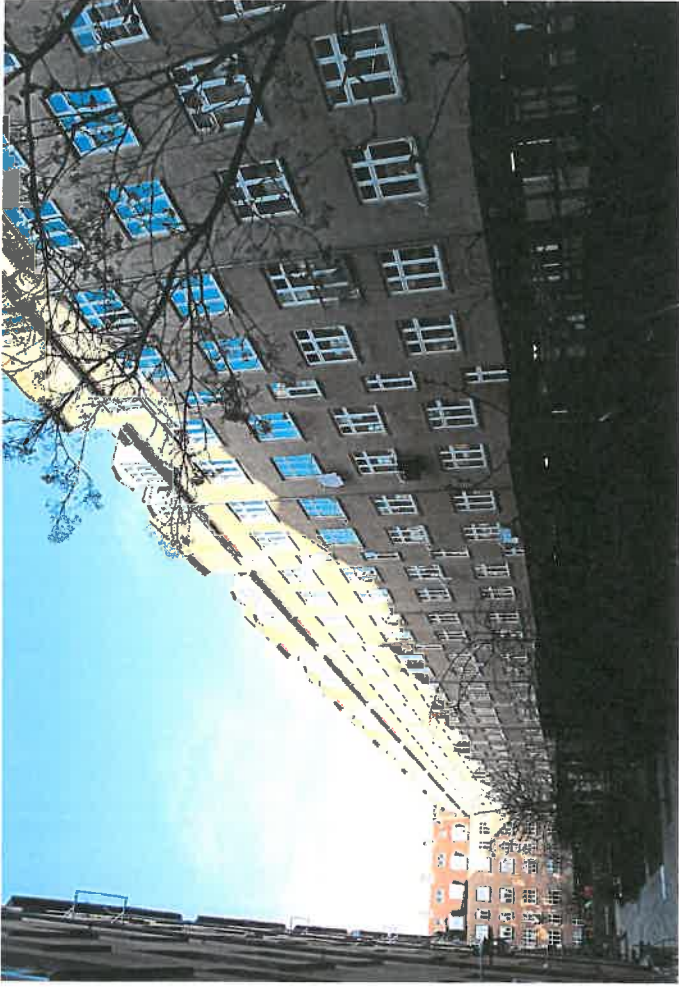
Følsomhed

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0	1%	2%
-0,75%	360.390.568	457.086.299	566.740.076	690.991.924	831.673.508
-0,50%	321.716.815	408.553.289	506.961.299	618.401.097	744.503.265
-0,25%	289.250.096	367.789.522	456.735.865	557.398.542	671.239.433
0	261.651.711	333.120.192	414.005.045	505.487.545	608.886.264
0,25%	237.940.267	303.317.474	377.259.521	460.837.662	555.247.435
0,50%	217.380.003	277.460.822	345.367.680	422.076.497	508.676.209
0,75%	199.408.537	254.846.585	317.464.510	388.154.960	467.913.769



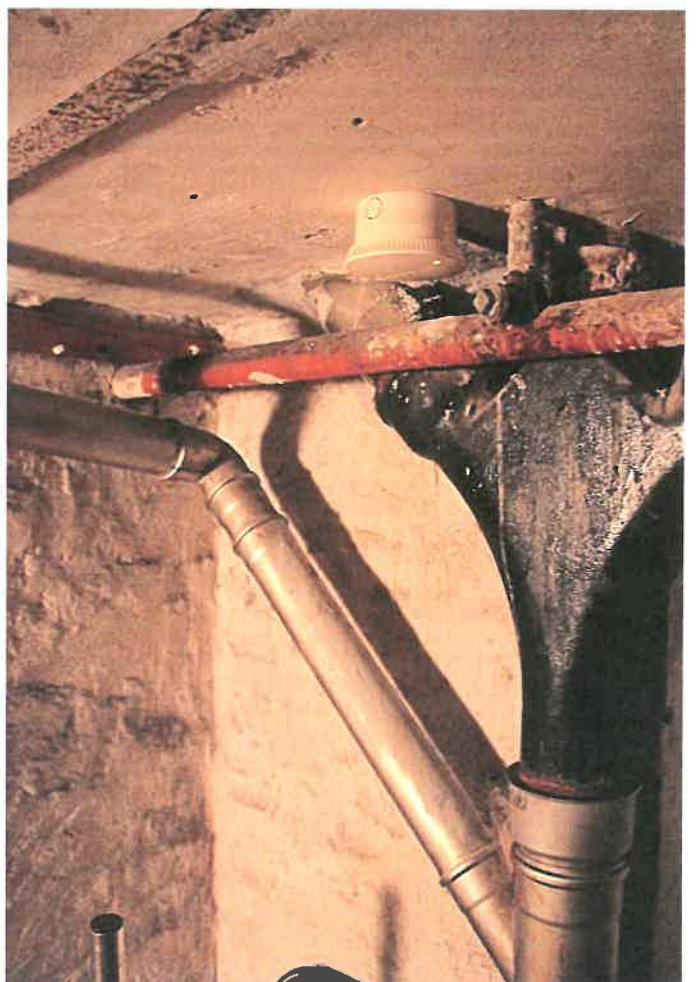






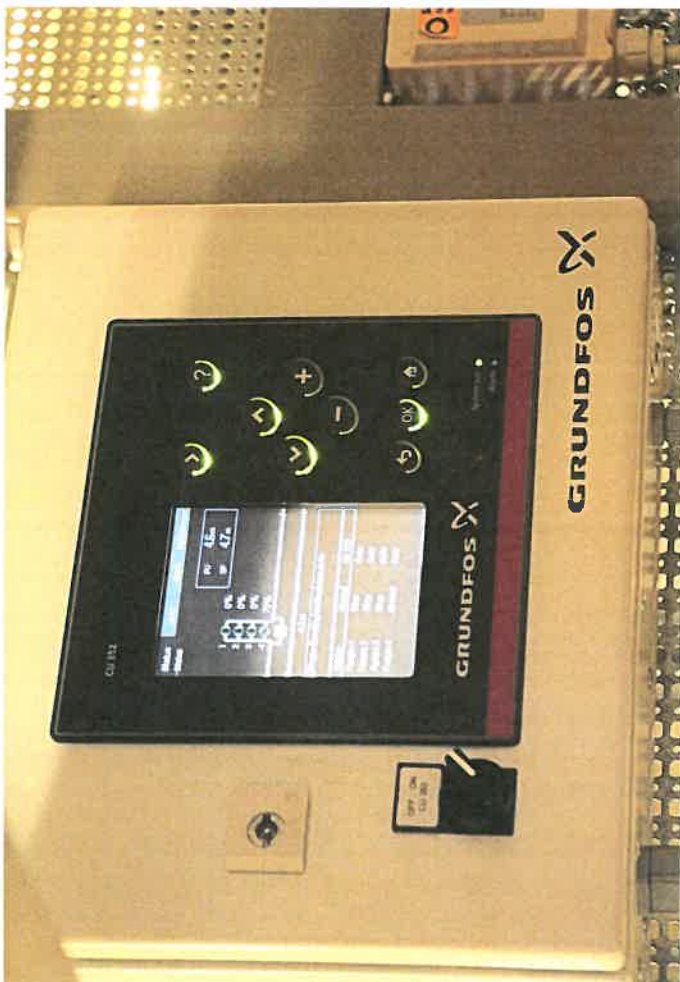
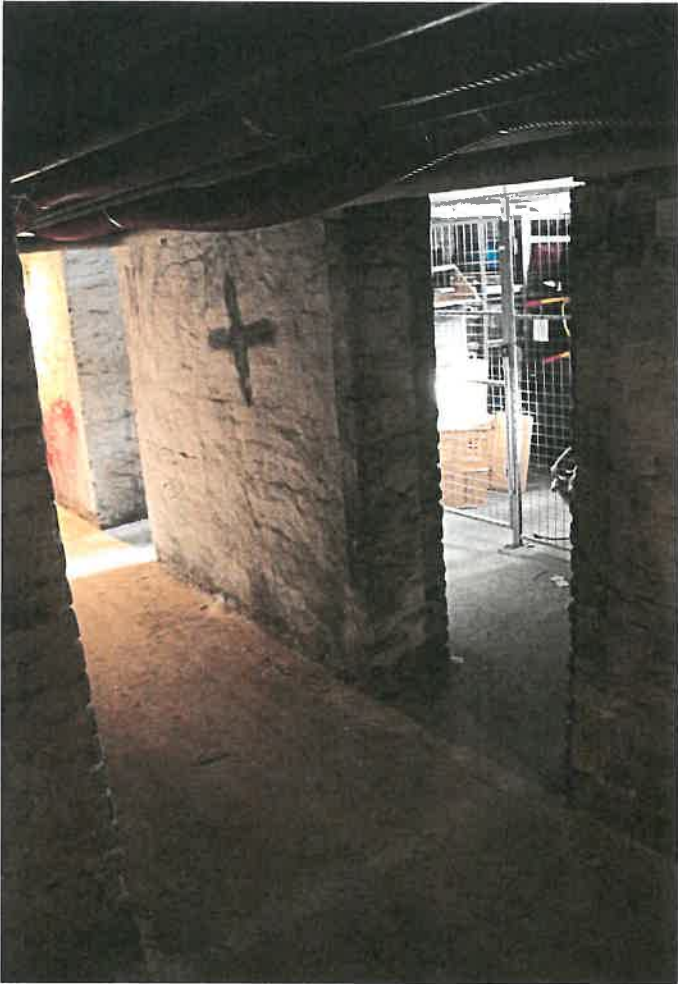


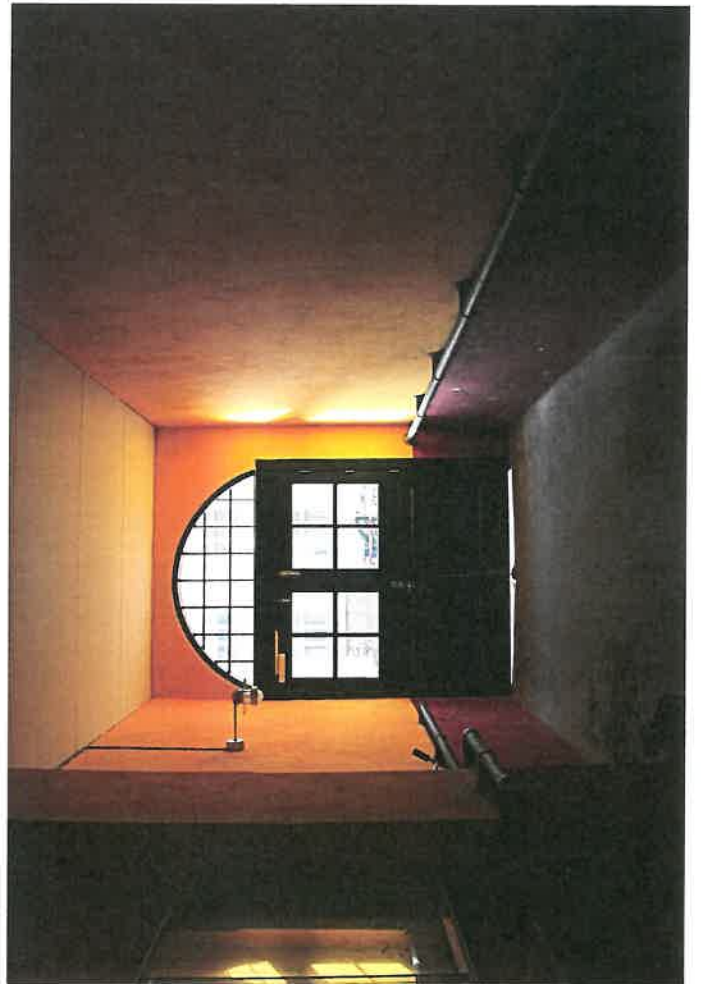




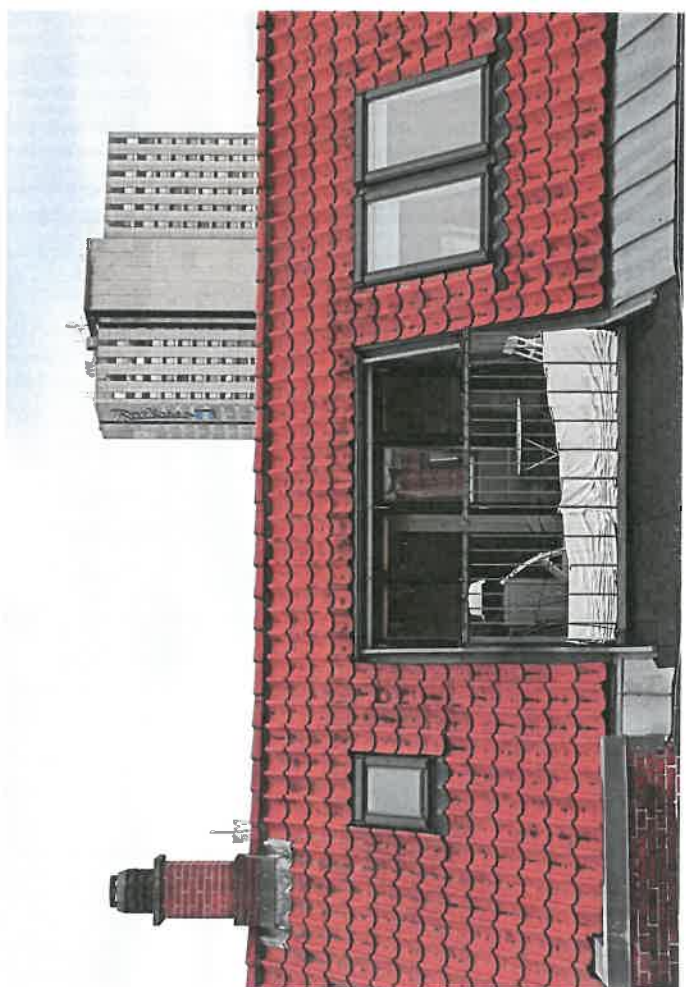
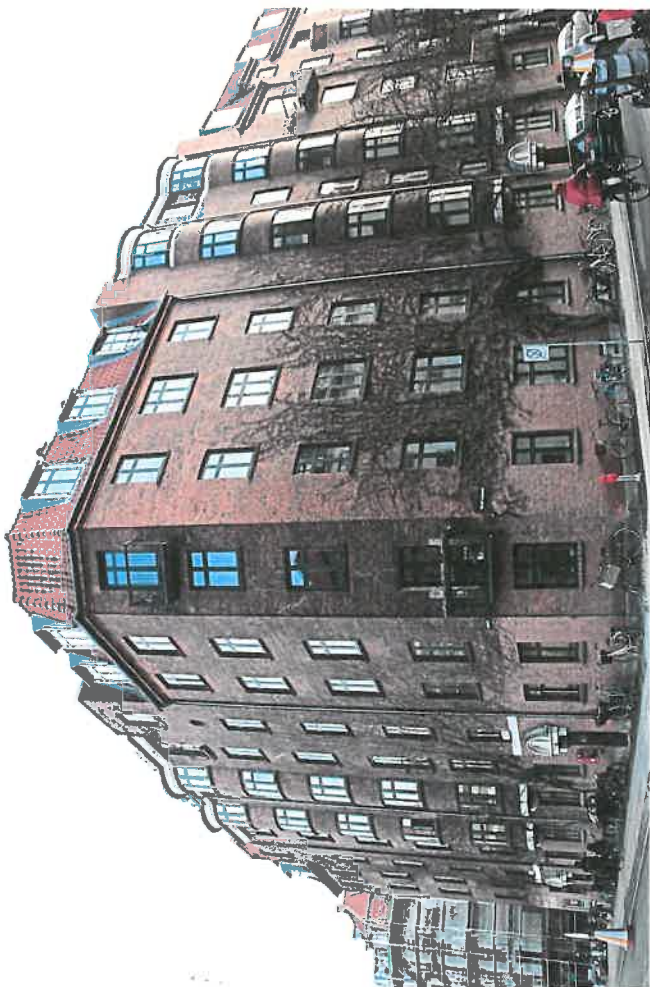


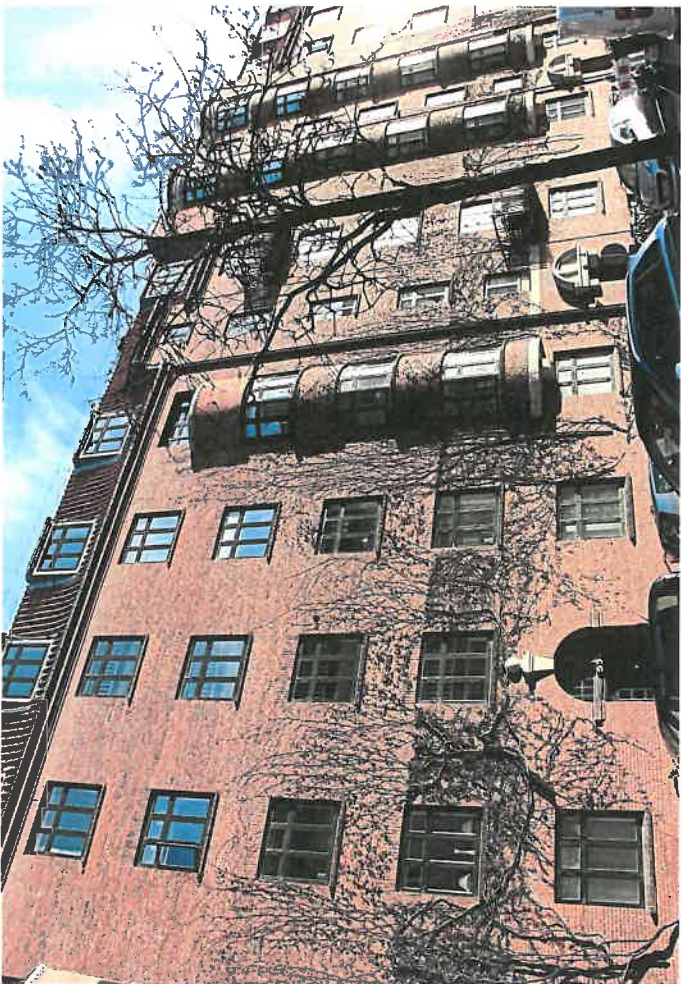
















Jordforureningsattest

Denne jordforureningsattest er baseret på de informationer, der er registreret i den fællesoffentlige landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKJord.

Attesten er baseret på en søgning om en specifik matrikel. I attesten bruges også begrebet "lokalitet", der kan dække over flere matrikler eller eventuelt en mindre del af en matrikel. Der er flere oplysninger omkring lokaliteten, som ikke nødvendigvis også gælder for matriklen. Se derfor på kortmaterialet, hvor meget af matriklen der berøres af lokaliteten.

Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Amagerbros Kvarter
Matrikelnummer	180
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune

Kort

Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedentor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).



Forureningsstatus

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.

Region Hovedstaden har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

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

Den globale og specielt den europæiske økonomi er blevet svækket siden midten af 2018. Det tyske industrielle lokomotiv, der de senere år har drevet væksten i Europa, har været på retræte. Derudover har handelsspændinger mellem USA og Kina, samt betydelig europæisk usikkerhed om både Brexit og boniteten af de italienske statsfinanser, haft en dæmpende effekt på global økonomi.

Den begyndende afmatning i verdensøkonomien er endnu ikke smittet af på dansk økonomi, og BNP-væksten er uændret. På dansk grund er det især pharmasektoren og vindmølleindustrien, der vokser. Der er i midlertidig ikke noget der tyder på, at den globale og europæiske afmatning ikke vil smitte af på dansk økonomi i den kommende tid, der som en lille åben økonomi er meget afhængig af omverdenen. Men det bliver fra et solidt udgangspunkt, med pæne offentlige finanser og lav arbejdsløshed.

For første gang nogensinde, har over 3 millioner danskere været i arbejde, som det var tilfældet i første kvartal af 2019. Ledigheden er dog relativt konstant, da arbejdsstyrken ligeledes udvider sig. Mangel på arbejdskraft i sektorer som byggeri og service, er stadig høj, men har dog været svagt aftagende. Løn fremgangen i 2018 var for ansatte i den

private sektor på nominelt 2,5%, hvilket historisk er pænt, taget i betragtning, at inflationen er lav.

Inflationen i Danmark er lav, og lavere end de øvrige EU-lande. Dette vil alt-andet-lige også være tilfældet i de kommende år. Danskernes forbrug af benzin er fx mindre end resten af EU-landene, og stigende brændstofpriser har derfor ikke samme virkning på dansk inflation. Ligeledes skaber de nuværende lønstigninger på det private arbejdsmarked, ikke noget større pres på prisniveauet. Udsigterne for det private forbrug ligger på niveau med lønudviklingen. Når disse væsentlige komponenter understøtter hinanden, er grundlaget for balance i økonomien større på længere sigt

Økonomiske nøgletal for Danmark og Eurozonen:

		2014	2015	2016	2017	2018	2019*	2020*
BNP-vækst	Danmark	1,6%	1,6%	2,0%	2,3%	1,8%	1,7%	1,6%
	EU	1,6%	2,2%	1,9%	2,7%	2,1%	1,4%	1,7%
Ledighed	Danmark	5,0%	4,6%	4,2%	4,2%	3,9%	3,8%	3,8%
	EU	10,2%	9,4%	8,5%	7,6%	7,3%	6,9%	6,6%
Inflation	Danmark	0,6%	0,5%	0,3%	1,1%	0,8%	1,0%	1,3%
	EU	0,5%	0,0%	0,3%	1,6%	1,8%	1,5%	1,6%
Privatforbrug	Danmark	0,6%	2,3%	2,1%	1,5%	2,3%	1,5%	2,3%
	Eurozonen	0,8%	1,8%	2,0%	1,6%	1,3%	1,3%	1,5%

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. Udsigten til stigende renter forværredes dette forår, på grund af Tysklands dårlige væksttal og den tiltagende uholdbare italienske gældssituation. Rentestigningerne er derfor udskudt på ubestemt tid, og den europæiske økonomi nærmer sig hastigere et japansk scenarie, med kronisk lave renter.

Vismændenes renteestimer:

	2019*	2020*	2025*	
ECB		0,0%	0,1%	2,0%
Dansk Statsobl.		0,3%	0,6%	3,0%
Tysk Statsobl.		0,2%	0,5%	2,8%
Amerikansk Statsobl.		3,0%	3,3%	4,0%
Dansk Realkreditobl.		1,9%	2,3%	4,3%

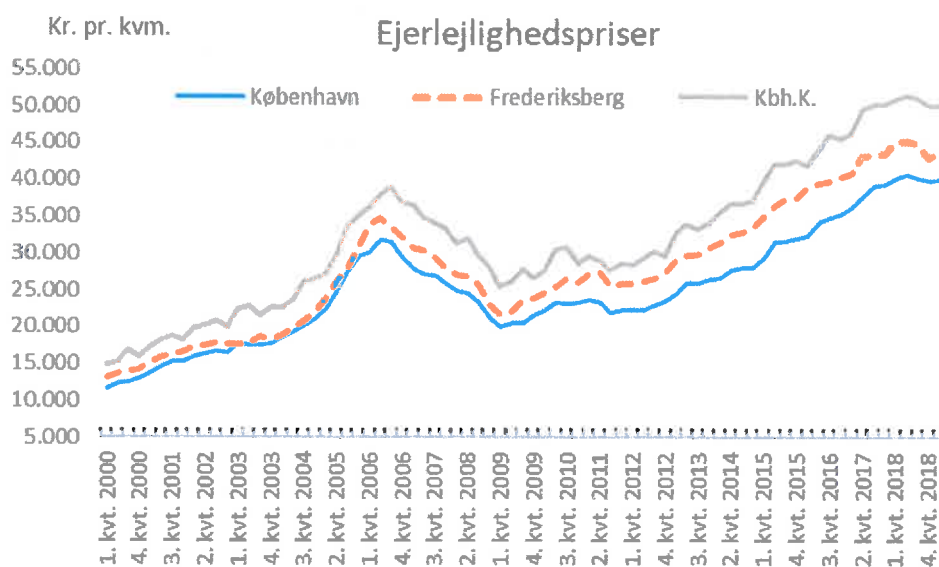
Kilde: Vismændene (30 årige realkreditobligationer og 10 årige statsobligationer).

Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme.

Lejlighedsmarkedet:

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 med et 30 årigt 1%’s lån på trapperne er finansieringen lavere end nogensinde i historien. Priserne er fladet ud det sidste års tid, selvom finansieringsomkostningerne stadig falder, dette skal ses i lyset af mange års kontinuerlige stigninger. Med så lave finansieringsomkostninger begynder andre faktorer at spille en mere betydelig rolle, rent udgiftsmæssigt; skattebyrden, og højere udbetalings- samt afdragskrav.

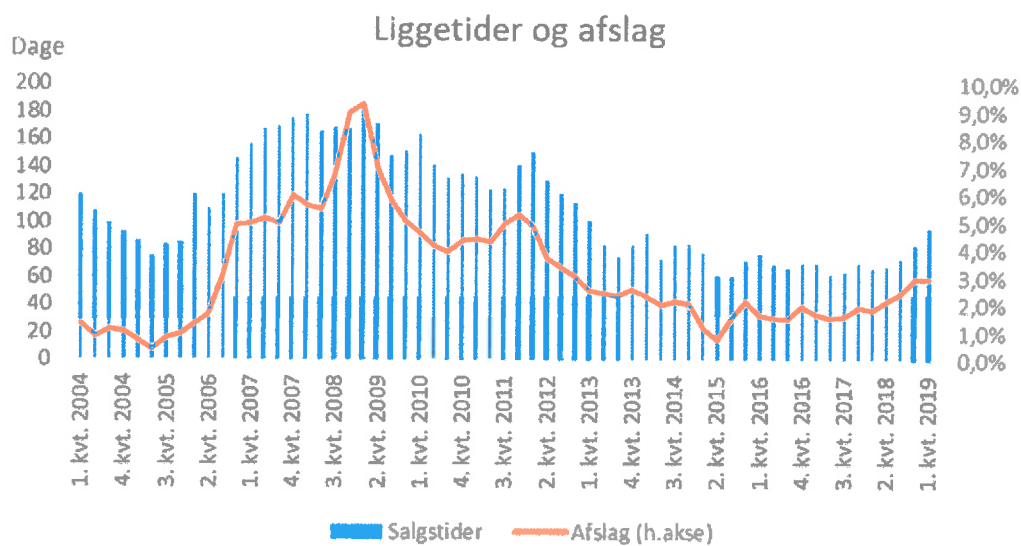
Udvalgte priser for ejerlejligheder.



Kilde: Realkreditforeningen.

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 det seneste års tid. Her har antallet af boliger til salg i København været svagt opadgående. Denne udvikling kan også afspejles i de stagnerende priser på ejerlejlighedsmarkedet.

Liggetider og afslag på salg af ejerlejligheder i København.



Kilde: Finans Danmark.

Investeringsmarkedet:

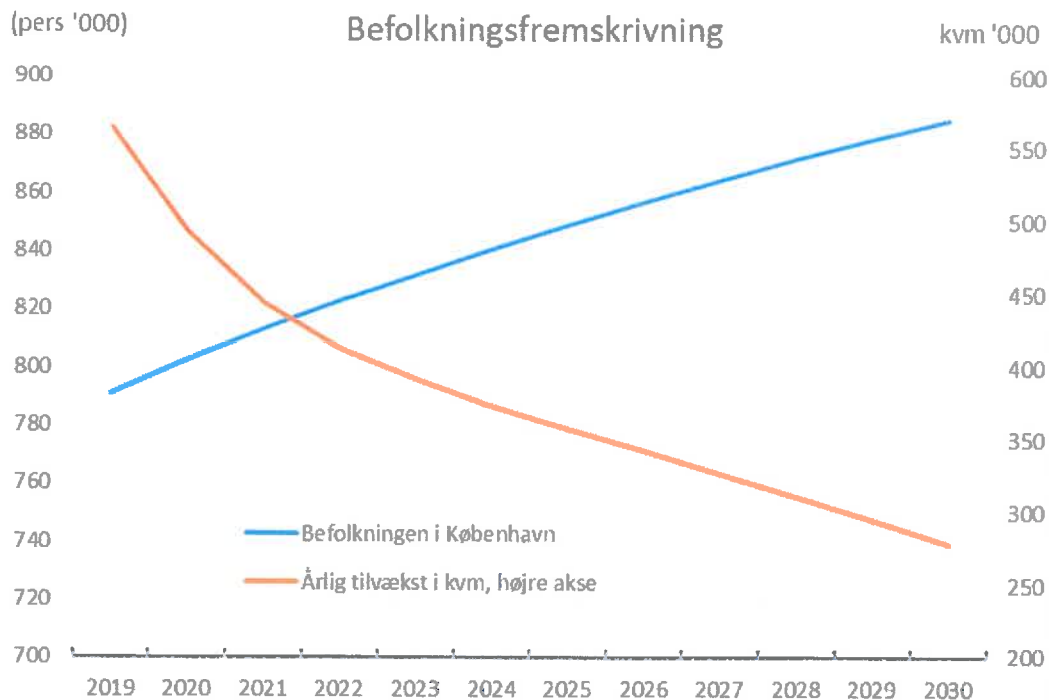
Ejerlejlighedsmarkedet og boligudlejningsmarkedet er grundlæggende to sider af samme sag. Priserne på dette marked afspejler personers betalingsvillighed for at bo et bestemt sted, henholdsvis som ejer og lejer. Derfor bevæger markederne sig også ofte ens.

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:

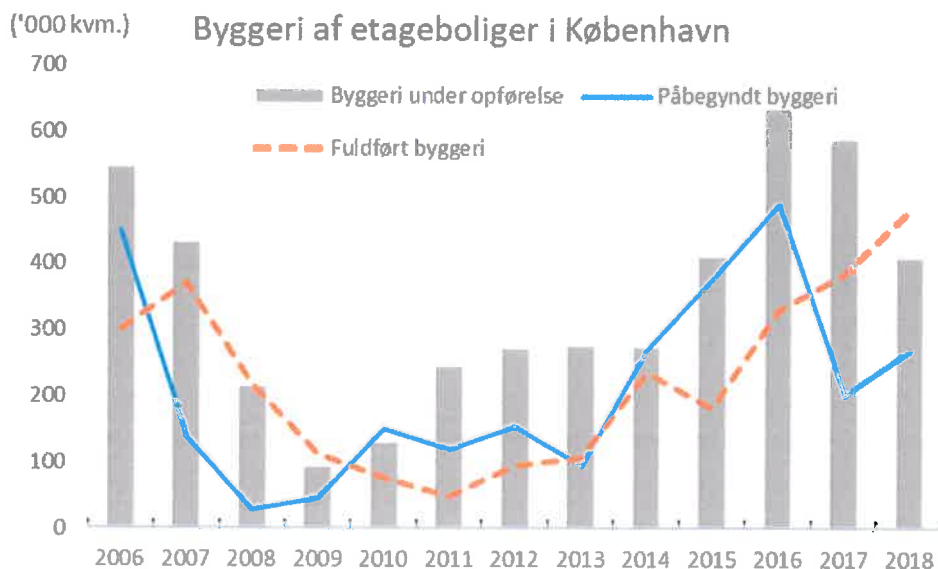
Hovedstadsområdet har været i en rivende udvikling de seneste årtier. Det har betydet, at København er vokset med en befolkningstilvækst på omkring 1000 personer om måneden i disse år. Væksten i indbyggertallet vil vare ved, men flader langsomt ud over tiden, og det estimeres at den vil være på omkring 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.

Opførelse af etageboliger i København.



Kilde: Danmarks Statistik.

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 boligefterspørgslen i København. Dette har betydet en voldsom vækst i påbegyndte byggerier, specielt i årene 2014-16. Den store byggeaktivitet de senere år, resulterede i et rekordhøjt fuldført boligbyggeri i 2018. 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 efterspurgt. 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.

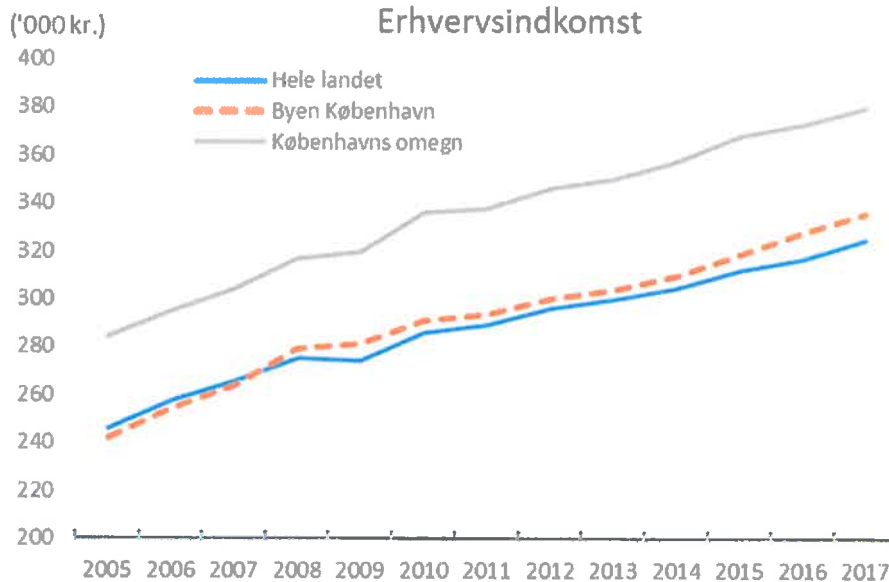
Det er derfor væsentligt at se på den økonomiske aktivitet og indkomsterne i hovedstadsområdet, for om disse understøtter tendenserne på boligmarkedet.

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 og inklusive afdrag. 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.

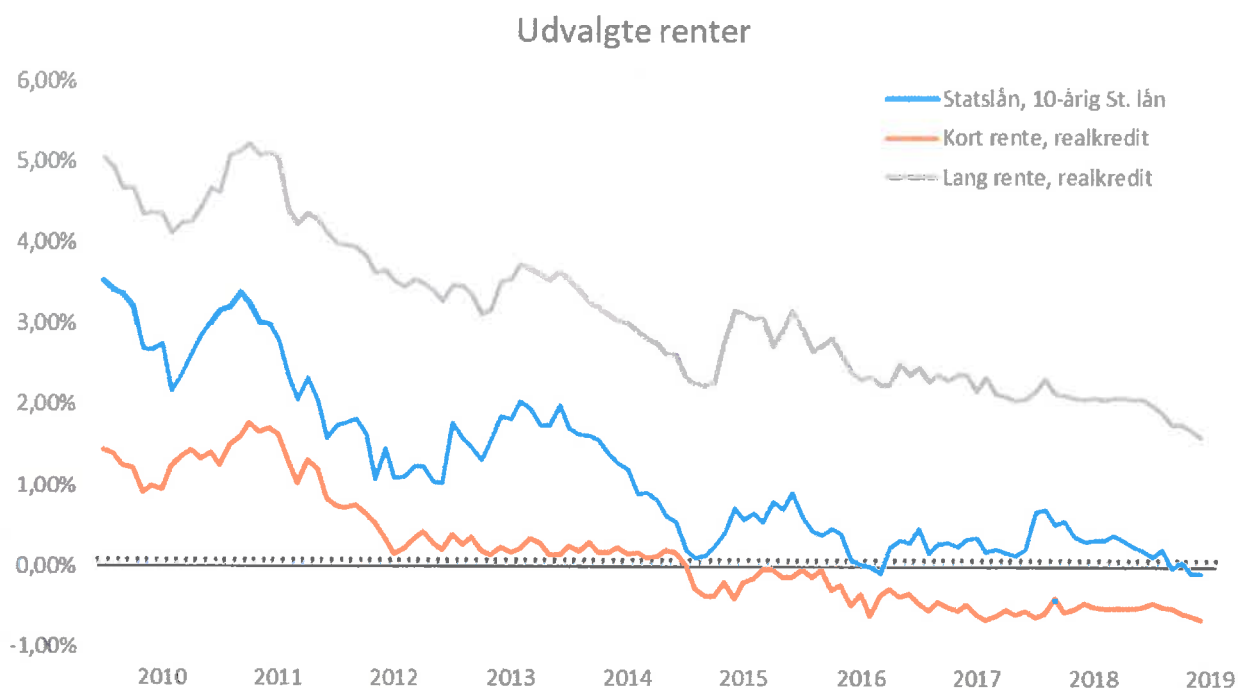
Renter og alternativinvesteringer:

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, og hvor aktier er blevet dyre.

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.

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

Lang og kort realkreditobligationsrente².



Kilde: Realkreditrådet.

Leje og afkast:

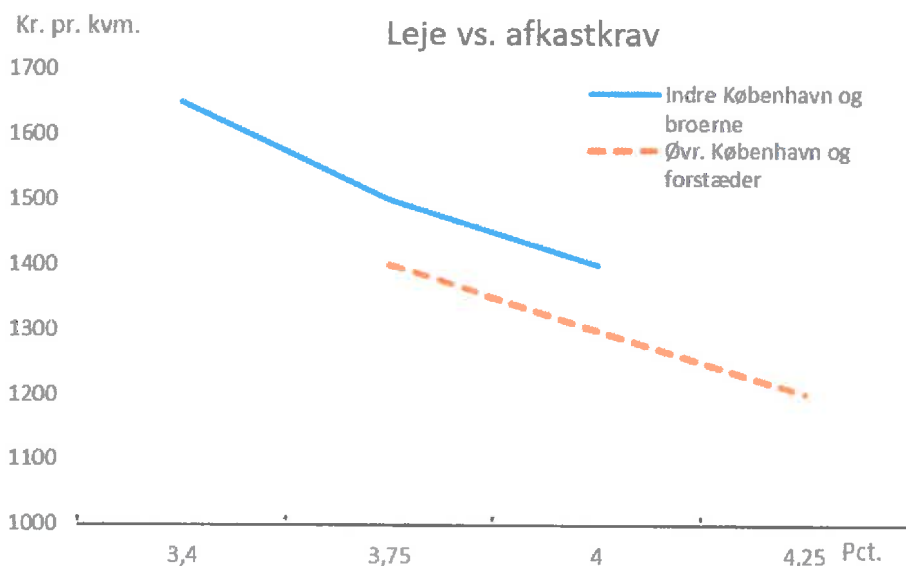
Med baggrund i investorernes jagt efter højere afkast, en stærk regional vækst og tiltagende urbanisering, har boligudlejningsmarkedet i hovedstadsområdet været den mest attraktive sektor på ejendomsmarkedet de seneste år. Denne udvikling har drevet priserne op. Boligudlejningsmarkedet i hovedstaden 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 ejendoms typer; 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 huslejerreglerne om enten omkostningsbestemt husleje, eller det lejedes værdi – forenklet. Den del af bygnings-

massen 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.



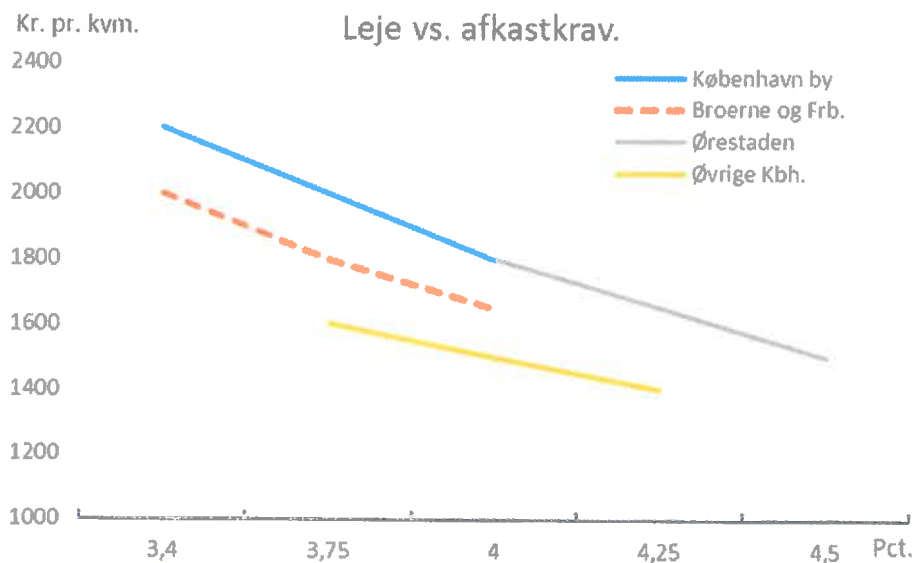
Kilde: Egne beregninger.

Med hensyn til de ikke alene markedsmæssige vilkår for lejefastsættelsen, og de betydelige lejepotentiale i værdiansættelsesmodellerne, afspejler ovenstående figur vores

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.

estimat af prisstrukturen på boligudlejningsmarkedet i den gamle bygningsmasse igennem det seneste års tid. Her for fuldt udviklede ejendomme.

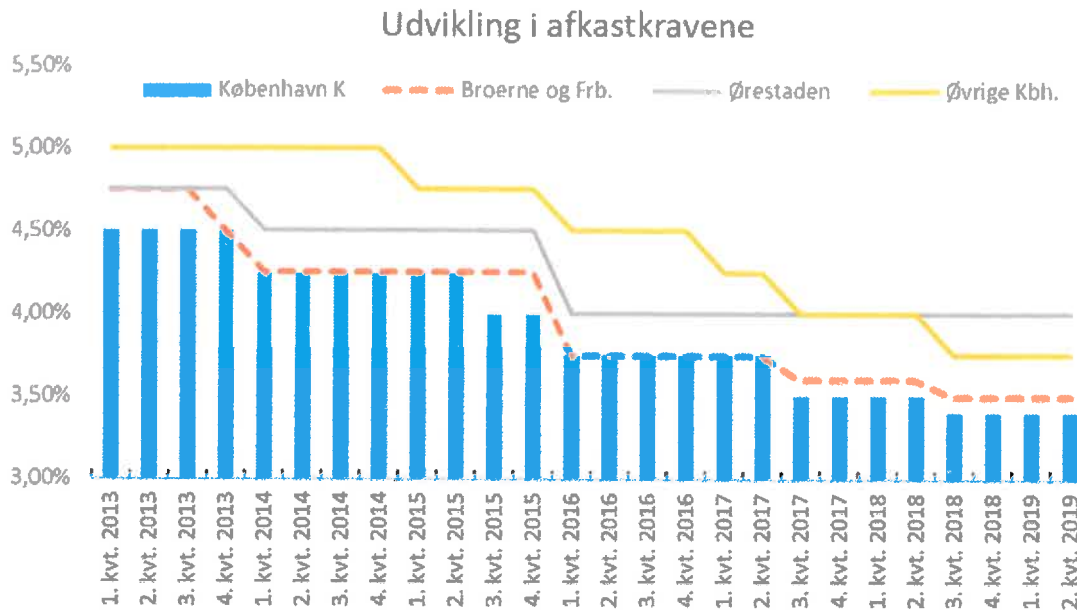
Leje og afkastkrav for den nye boligmasse i 2018.



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.

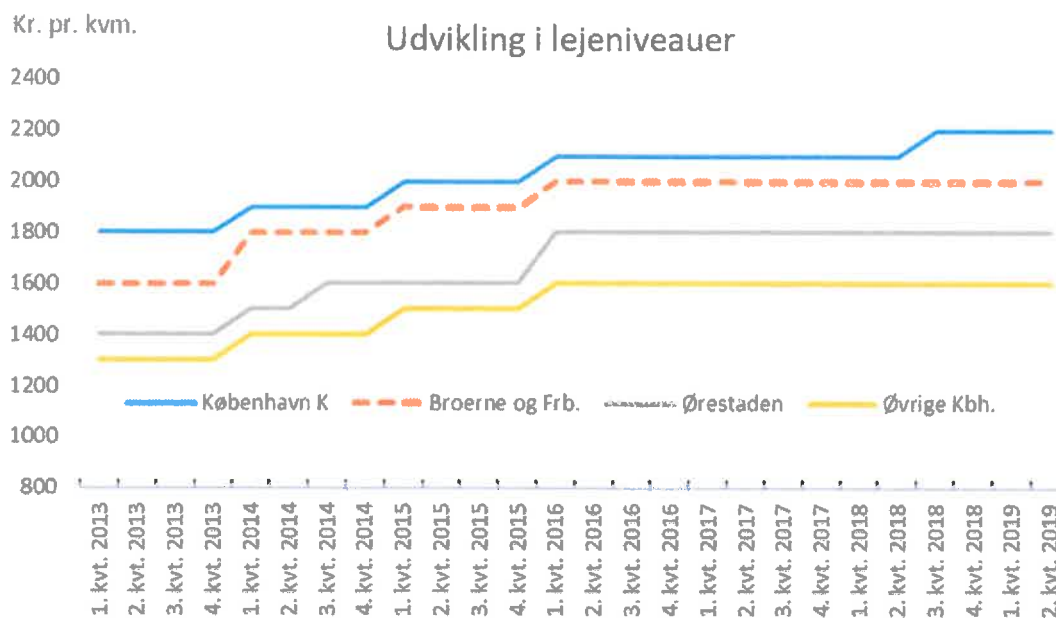


Kilde: Egne beregninger.

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 allermost 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 3,40% 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: 26.02.2020 18:31:51

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: 27.05.2019-1010770366
Prioritet: 18
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 7.341.000 DKK
Rentesats: 1,021023 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån

Kreditorer:

Navn: NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB
Cvr-nr.: 15134275

Debitorer:

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

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 21.02.2015-1006112136
Prioritet: 19
Hovedstol: 11.143.000 DKK

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 20.06.2012-1003634123
Prioritet: 20
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: 01.10.2018

Kommunekode: 0101

Ejendomsnummer (BBR-nr.): 043916

Indskannet akt:

Akt nr: 1_J-III_306