

Ryvangen, den 23. januar 2020
Sagsnr. 599998

VURDERINGSRAPPORT

over

Andelsboligforeningen

Esthersvej 16-16a, 2900 Hellerup

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 12 beboelseslejemål

til kontant **Kr. 28.200.000**

svarende til kr. 24.956 pr. etagekvadratmeter incl. grund

Værdien af de individuelle forbedringer betalt af de enkelte andelshavere indgår ikke i ovennævnte markedsværdi

kendtgørelsen 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 opnås 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 videnskab" 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 finanskrisen 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 %, 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 % 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 markedsf forhold 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 kend-

skab til omsætning af denne type ejendomme og i øvrigt efter vort bedste skøn og overbevisning.

Resumé:

Adresse: Esthersvej 16-16a, 2900 Hellerup

Matrikelnummer: 3502 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Vurderingsdag:	31.12.2019
Besigtigelsesdag:	28.11.2019
Grundareal:	1.628 m²
heraf vej:	44 m²
Samlet bygningsareal:	1.133 m²
Boligareal:	1.039 m²
Skure og halvtages areal:	92 m²
Kælderens samlede areal	347 m²
Bebygget areal	439 m²
Kontantvurdering:	kr. 28.200.000
Svarende til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris incl. grund	kr. 24.956
Stabiliseret afkastprocent:	5,25 % incl. inflation
Boliglejeniveau OMK:	kr. 775
Boliglejeniveau renoveret:	kr. 1.600
Moderniseringsomkostninger pr. m²	kr. 4.510
Budgetperiode	15 år
Vedligeholdelsesomkostning pr. m²	kr. 160
Gennemsnitlig leje pr. m²	kr. 775

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 kan lejens størrelse fastsættes som markedsleje.

I udlejningsejendomme vil udlejer ved en lejers fraflytning ofte vælge at benytte sig af muligheden for at foretage en gennemgribende modernisering af lejligheden så lejefastsættelsen af denne flyttes fra bestemmelserne om omkostningsbestemt husleje over til reglerne om lejefastsættelse efter bestemmelserne i boligregulerings lovens § 5 stk. 2.

Det forudsættes ligeledes:

at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklara-
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 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 nødvendig-
heden af, at der er behov for ekstraordinære vedlige-
holdelses eller forbedringsarbejder, udover de allere-
de skønnede.

at der ved ejerskifte kan tegnes en sædvanlig byg-
ningsforsikring 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 vedli-
geholdelseskonti medtages over refusionsopgørel-
sen i forbindelse med et salg af ejendommen som
fuldt udlejet boligudlejningsejendom.

3.3 Referenceejendomme

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

Der er i marts 2019 solgt en boligudlejningsejendom på Strandboulevarden 29 til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 26.635.

I marts 2019 er der solgt en bolig- og erhvervsejendom i Rørholmegade 6, København K til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 26.803.

4. Beliggenhed

4.1	Matr. nr.:	3502 Udenbys Klædebo Kvarter, København
4.2	Ejendomsnr.:	133974 i kommune 101 (København)
4.3	Postadresse:	Esthersvej 16-16a, 2900 Hellerup
4.4	Kommune:	København
4.5	Region:	Hovedstaden

5. Den almindelige offentlige vurdering

Vurdering pr. 1. oktober 2018

Offentlig vurdering	kr.	15.200.000
heraf grundværdi	kr.	3.526.000

6. Kontantvurdering

Kontantpris	:	kr.	28.200.000
Skriver kroner	:	Totiottemillionertohundredetusinde 00/100	

Individuelle forbedringer med renovering og modernisering betalt af de enkelte andels-
havere indgår ikke i ovennævnte kontante markedsværdi.

7. Anvendelse

7.1 Nuværende:

Andelsboligforening med 12 beboelseslejemål. Lejligheder bebos af andelshavere, ved et evt. salg af ejendommen skal de tilbydes fortsat brugsret som lejere. Det forudsættes, at lejemålene med de tidligere andels-havere betragtes som et nyetableret lejeforhold, hvilket bl.a. betyder, at de tidligere andelshavere kan afkræves depositum, og at lejelovens alm. bestemmelser kommer til anvendelse.

Ejendommens lejligheder har en størrelse mellem ca. 78 m² og ca. 90 m².

7.2 Ejendommen:

Der skønnes ikke at være udvidelsesmuligheder på ejendommen, bortset fra en evt. udnyttelse af tagetagen.

7.3 Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 5 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 i alt	1.629 m ²	ifølge ejendomsvurdering.
heraf vej	54 m ²	

Det skal bemærkes at ejendommens grundareal i tingbogen er anført til 1.628 m². Denne afvigelse på 1 m² er uden betydning – og er opstået i forbindelse med omregning af arealstørrelser, der tidligere blev angivet i kvadratalen.

Bebygget areal	439 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 11.12.2019
Bygningsareal	1.133 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 11.12.2019
Boligareal	1.038 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 11.12.2019
Kælderareal	347 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 11.12.2019
Overdækket udhus areal	92 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 11.12.2019

Der er ikke foretaget kontrolopmåling.

På ejendommen er der 2 verserende byggesager.

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 nedsækning 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

9.1 Opførelsesår:

1903, ifølge BBR-meddelelse af 11.12.2019.
Udhuse er opført i 1903,1970,1977,1980,1982,1996 ifølge BBR-meddelelse af 11.12.2019.

9.2 Generel beskrivelse:

Der er tale om en velbeliggende ejendom med to fritliggende og arkitektonisk elegante bygninger på banesiden i villa- og etageboligområdet mellem Tuborgvej og Hellerup S-station i et særdeles eftertragtet område, med gode indkøbsmuligheder og en god infrastruktur.

Bygningerne er opført i 3 etager excl. tagetage og kælder. Ejendommen er opført i pudsede og blåmalede mursten.

Taget har Decra - tagplader.

Ejendommen er beliggende ud til DSB-terrænet.

Alle lejligheder har toilet og bad.

Ejendommens varmecentral er beliggende i forhuset, varmtvandsbeholder er fra 1990. Ejendommen har fjernvarme.

I begge kældre forefindes fælles vaskeri med 1 vaskemaskine og 1 tørretumbler.

Baghuset er blevet pænt istandsat i 2011-2012.

Parkeringsforholdene for personbiler kan være van-

skelige, da der er rigtig mange biler i området.

Der er foretaget indvendig besigtigelse af lejlighederne Esthersvej 16a st tv og Esthersvej 16a 1 tv. Herudover har vi besigtiget trapper, kældre, loft, varmecentral, vaskekælder samt udenomsarealerne.

Ejendommen har skifer solbænke.

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.

Der er etableret postkasseanlæg forneden i trappetopgangene som opfylder postlovens bestemmelser.

9.3 Oplysning om vejnavne:

Esthersvej blev navngivet omkring 1902 efter det gamle testaments Esther. Vejen, der løber både i Gentofte og Københavns kommune, har haft to officielle stavemåder Esthersvej (Gentofte) og Estersvej

(København). Denne uklarhed er afskaffet i 1996 ved at Københavns kommune har antaget formen Esthersvej, hvad der samtidig har bragt vejnavnet i overensstemmelse med den hyppigste form af det moderne pigenavn. Til gengæld er det uheldigvis ikke længere i overensstemmelse med skrivemåden i den officielle bibeloversættelse, der anvender formen Ester. Vejnavnet indgår i en lille gruppe med navne efter betydelige, gammeltestamentlige kvinder.

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 rammebestemmelserne i Københavns Kommuneplan.

Københavns Kommune overvejer at etablere en 2 timers parkeringszone i området, såfremt en sådan indføres vil der for beboerne i ejendommen være mulighed for at købe en beboerlicens, der gælder på alle

vejene indenfor zonen, hvorved de kan parkere ubegrænset.

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 13.07.2012 udarbejdet Energimærkning for ejendommen. Energimærket er gyldigt i 10 år til 13.07.2022.

10.6 Vand og spildevand :

I de næste mange år vil der i kommunen blive udført omfattende projekter omkring regnvand og klimatilpasningsprojekter, der kræver store investeringer. Mange steder er der et slidt og utidssvarende kloaksystem. Konsekvenserne har været tydelige de mange gange, hvor det har regnet meget. Omfattende investeringsprojekter koster rigtig mange penge, og ny lovgivning og ændrede regler for forsyningsselskaberne i Danmark betyder, at vandforsyningsselskaberne bliver nødt til at hente flere penge direkte hos kunderne for at kunne finansiere disse store anlægsprojekter.

10.7 Supercykelstier :

Igennem de seneste år er hovedstadsregionen blevet begunstiget med i alt 8 supercykelstier. I Region Hovedstaden er det hver 3. borger som i dag vælger at anvende cyklen når de skal rundt i området. Det forventes at dette antal vil blive mærkbart forøget efter at der i maj 2017 blev indviet flere nye cykelruter som er et led i samarbejde mellem 23 kommuner og Vejdirektoratet. Det forventes at de nye supercykelstier vil medføre 1½ - 2 millioner flere cykelture om året. Det samlede supercykelsti-net er på 167 km. Farumruten som åbnede i 2013 har gennem årene haft en stigning på 61% og Albertslundruten har haft en stigning på 34%. Der er planlagt fire nye ruter som

ventes at åbne i 2018 og det endelige mål er, at der i alt kommer 28 ruter på samlet 500 km.

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 16.12.2019 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:

Alka Forsikring, police nr. 1032364248.

Forsikringen er en bygningsforsikring incl. bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse med insekt- og svampeforsikring.

Der henvises endvidere til evt. undtagelsesbestemmelser i forsikringsbetingelserne.

14. Øvrige oplysninger

14.1 Momsreguleringsforpligtelse :

Administrator oplyser at ejendommen, ikke er momsregistreret.

14.2 Bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond :

Ejendommen er ikke omfattet af reglerne om bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond, da der kun er en enkelt udlejet lejlighed.

Til indvendig vedligeholdelse 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 16.12.2019
- Jordforureningsattest af 11.12.2019
- Ejendomsskattebillet 2019
- Ejendomsvurdering pr. 01.10.2018
- BBR-meddelelse af 11.12.2019
- Opkrævning Alka forsikring af 26.04.2019
- Årsregning fjernvarme 02.09.2018 – 01.09.2019
- Årsrapport 2018
- Beboerfortegnelse
- Referat ordinær generalforsamling 10.04.2019

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 vurderingsmand erklærer herved, ikke at have personlig eller forretningsmæssig interesse i vurderingens udfald, og at jeg 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 eksemplar som beror på vort kontor. Rapporten er som pdf fil fremsendt til bestyrelsen og administrator sammen med tingbogsattester af 16.12.2019.

Med venlig hilsen



Erik Wiborg

Ejendomsmægler & Valuar, M.D.E.

Vurderingsrapporten må kopieres og omdeles til andelshaverne i ejendommen, men må i øvrigt 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
Bilag nr. 4

Rentabilitet
Fotos
Jordforureningsattest
Markedsforhold Storkøbenhavn

Anslået budget

Sagsnr : 599998
 Adresse : A/B Gyldholm
 Esthersvej 16-16A
 2100 København Ø

Offentlig ejendomsværdi : 15.200.000
 Offentlig grundværdi : 3.526.000

Ejendomsvurdering 2018 pr. 1. oktober 2018

Grundareal i alt 1.628 m² heraf Vej 44 m²

Matr. Nr. 3502 Udenbys Klædebo Kvarter, København

LEJEBEREGNING :

	m ²		kr. /år m ²	Total
Bygningsareal	1.133			
12 Boliglejemaal - basisleje incl. Forbedringer jf. nedenfor	1.038	x	775,00 = kr.	804.450
			= kr.	
		x	= kr.	-
Udhuse - bygning 3,4,5,6,7,8	92	x	= kr.	-
			= kr.	-
Samlet bygningsareal (jf. regnskab)	1.130			
I alt	1.130 m²			kr. 804.450

IALT LEJEINDTÆGT

kr. 804.450

DRIFTSUDGIFTER :

* anslået

Ejendomsskatter 2019				kr.	119.884
Rottebekæmpelsesgebyr				kr.	401
Skorstensfejning				kr.	-
Renholdelse, fortov				kr.	-
Dagrenovation- & renholdsgebyr				kr.	27.105
Forsikringer				kr.	25.777
Vand - 1.583 m ³ a kr. 38,46				kr.	60.882
Electricitet			*	kr.	11.000
Vicenvært / renholdelse mm.			*	kr.	40.000
Administration/Revision			*	kr.	48.000
Løbende udvendig vedligeholdelse	kr 160	x	1.130 m ²	kr.	180.800
Løbende indvendig vedligeholdelse	kr 46	x	1.038 m ²	kr.	47.748
Varmeregnskab			*	kr.	5.000

IALT DRIFTSUDGIFTER

kr. 566.597

OVERSKUD EJENDOM

kr. 237.853

Kapitalafkast

15. alm. Vurdering (skøn)

1000 x 1.130

7% heraf

kr. 79.100

Tekniske installationer

5

kr. 5.650

Forbedringstilæg

Dørtelefon - anslået

År

Anskaffelsessum Forbedringsandel Ydelsesprocent

kr. 2.943

Postkassenlæg - anslået

2000

30.000,00 kr.

1

9,81%

kr. 1.260

Fjernvarme - anslået

2009

15.000,00 kr.

1

8,40%

kr. 132.480

Brandslukning - anslået

1990

1.200.000,00 kr.

0,8

13,80%

kr. 28.000

Brandslukning - anslået

1980

350.000,00 kr.

1

8,00%

kr. -

Isolering mv. - anslået

kr. -

Isolering mv. - anslået

kr. 60.000

udgifter i alt

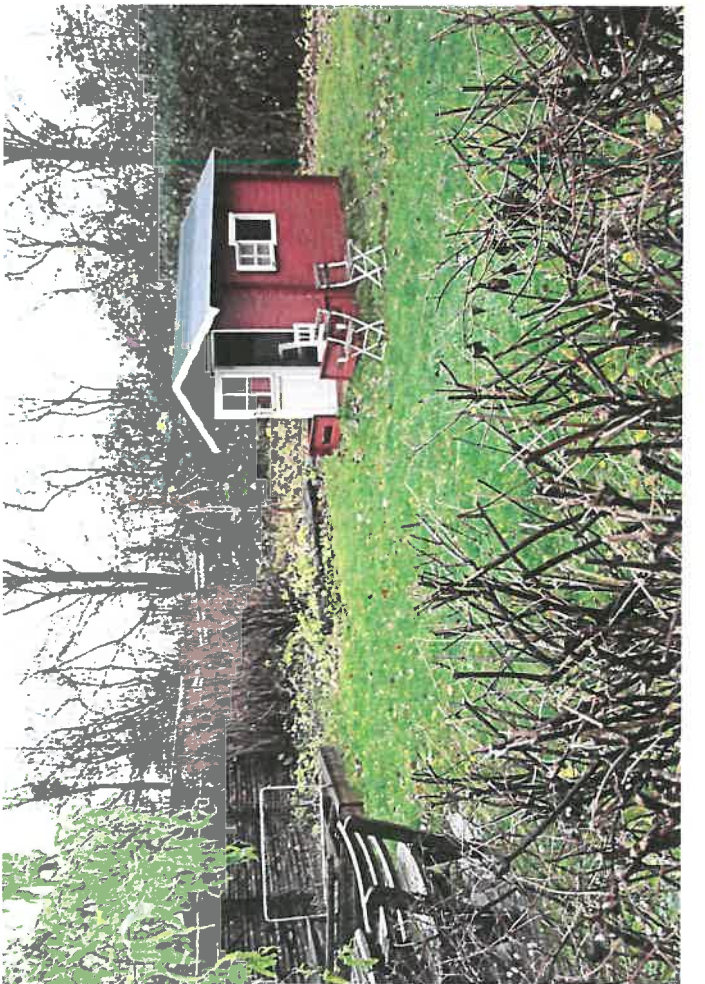
I alt kr. 876.030

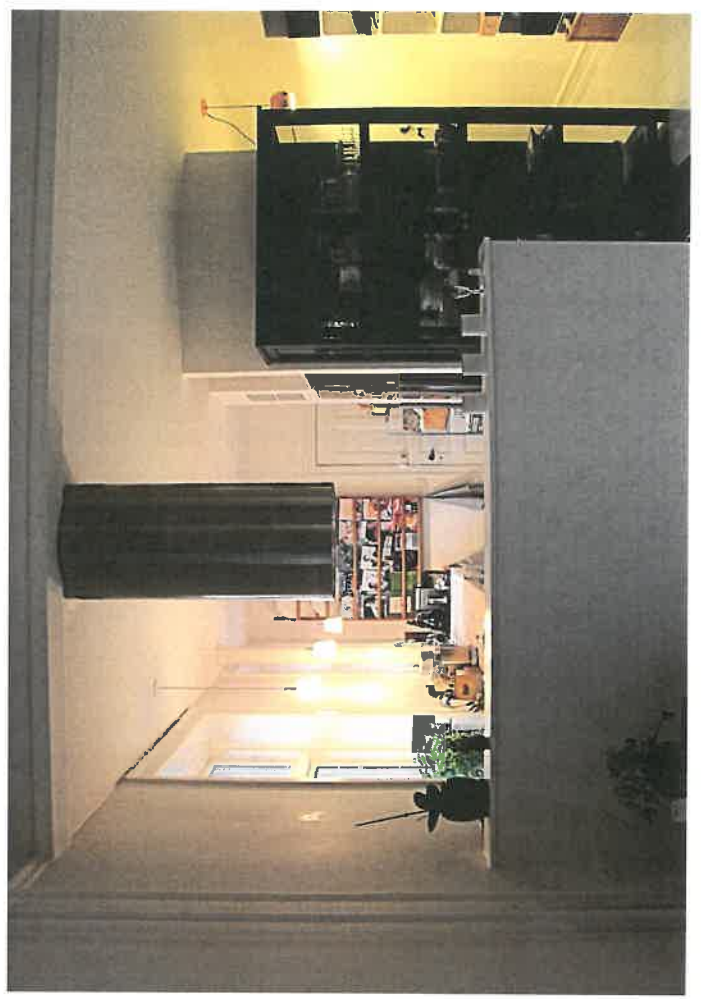
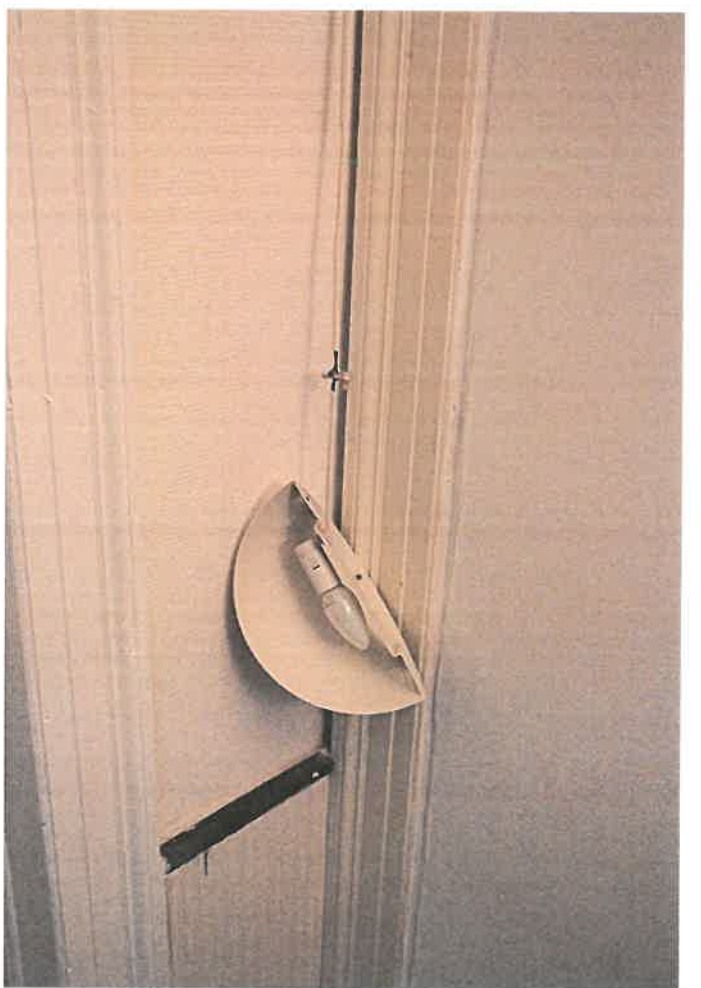
udgift pr m²

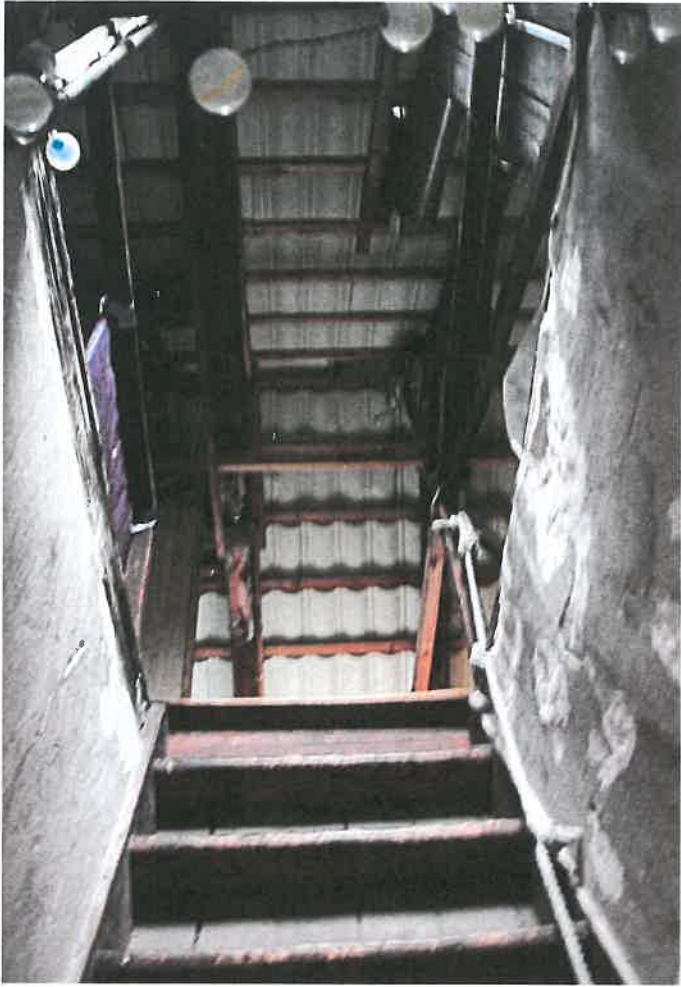
775

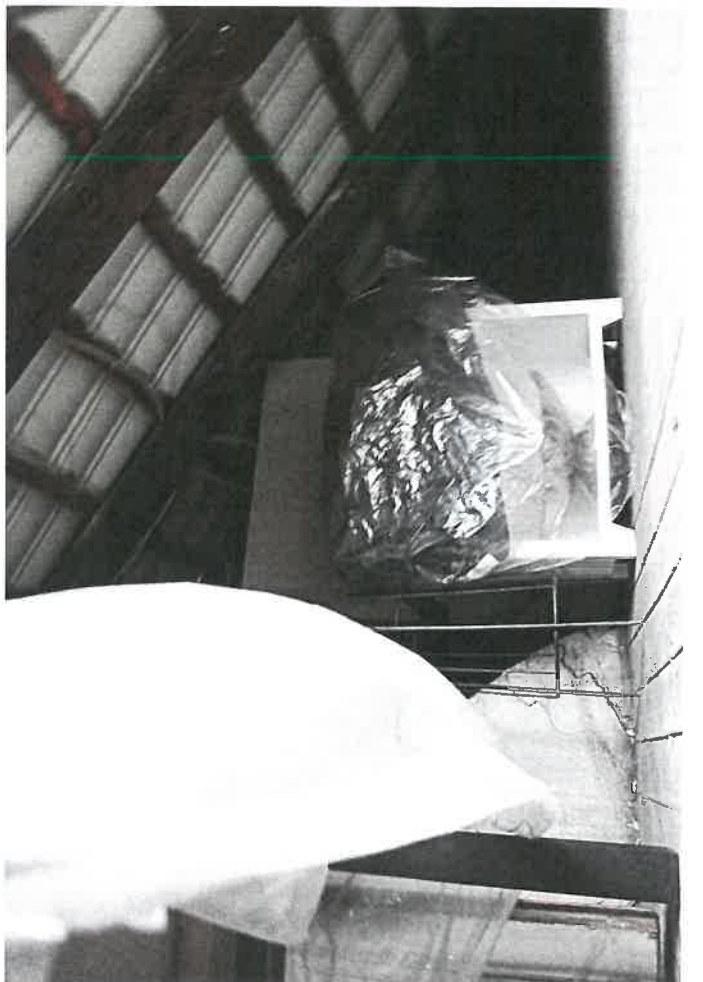
Følsomhed

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0	1%	2%
-0,75%	24.409.499	31.219.933	38.956.636	47.738.215	57.697.283
-0,50%	21.804.174	27.810.877	34.629.740	42.364.443	51.130.891
-0,25%	19.687.475	25.039.618	31.111.152	37.993.635	45.789.400
0	17.936.743	22.746.116	28.198.096	34.374.221	41.365.603
0,25%	16.467.078	20.819.593	25.750.213	31.332.067	37.646.853
0,50%	15.217.855	19.180.944	23.667.270	28.742.818	34.481.290
0,75%	14.144.630	17.772.173	21.875.782	26.515.304	31.757.576

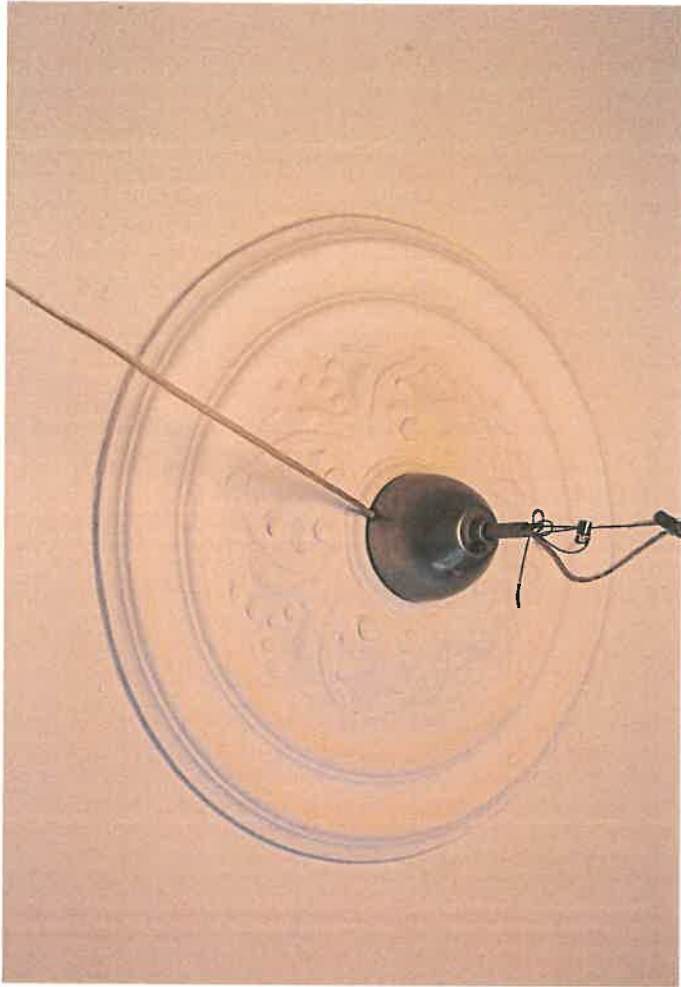




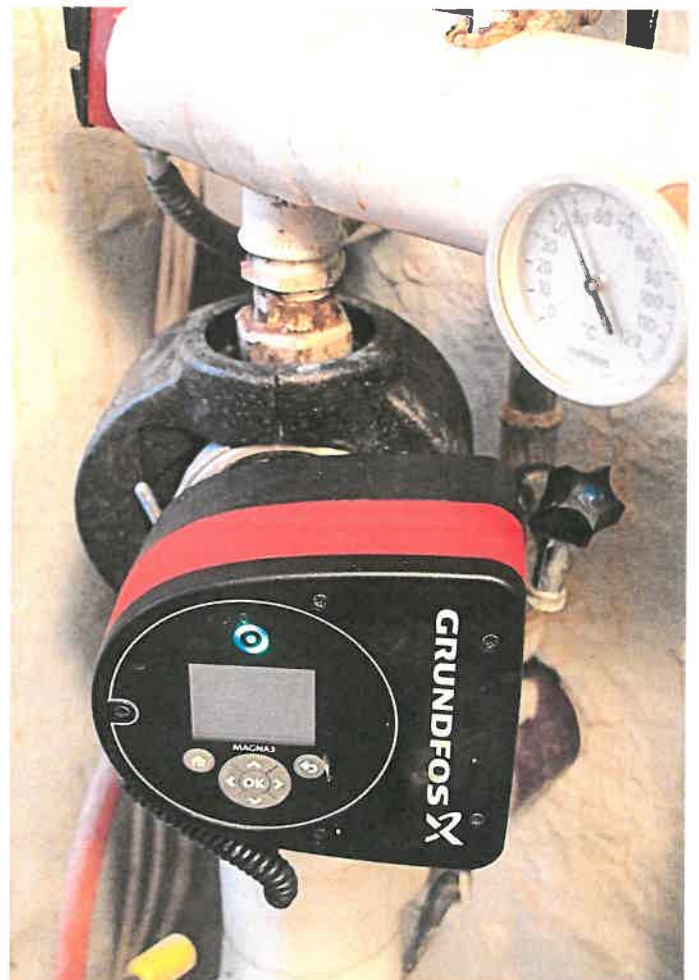


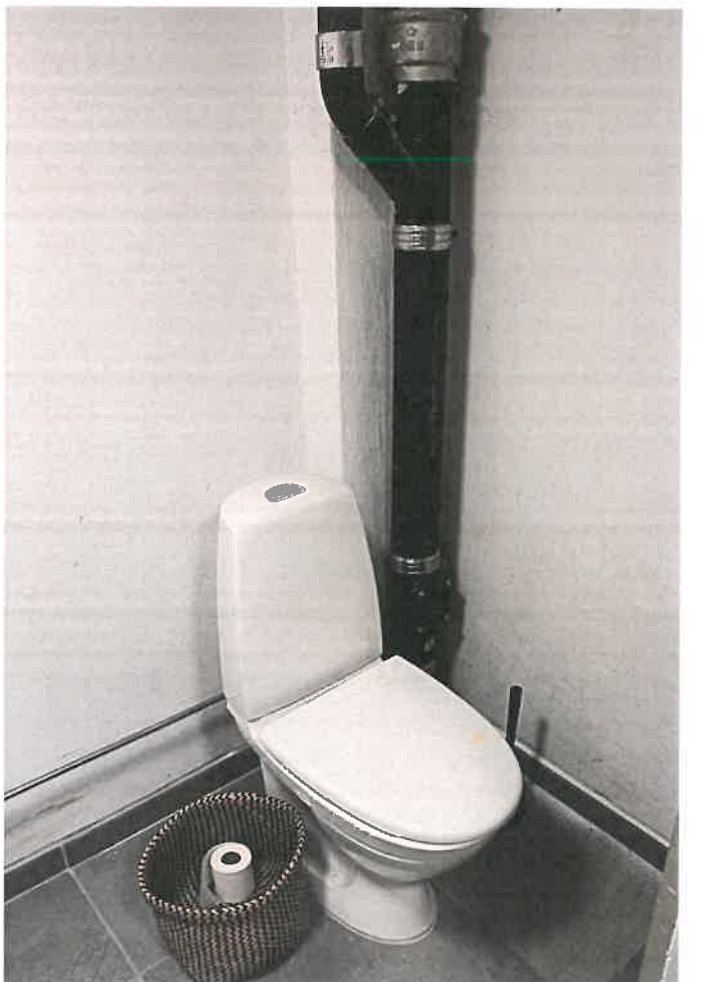
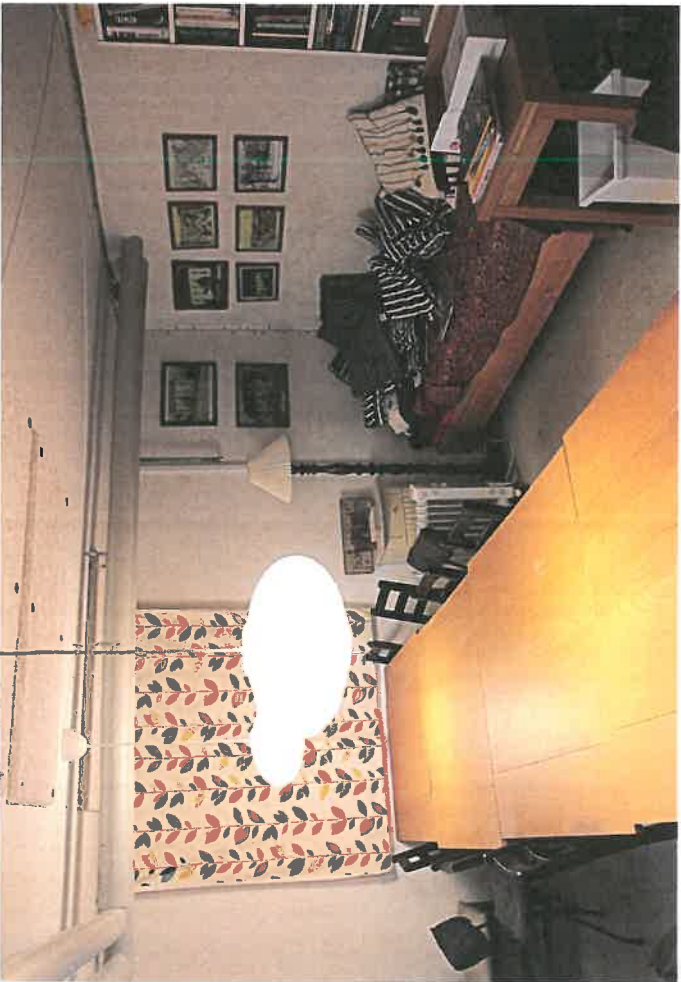


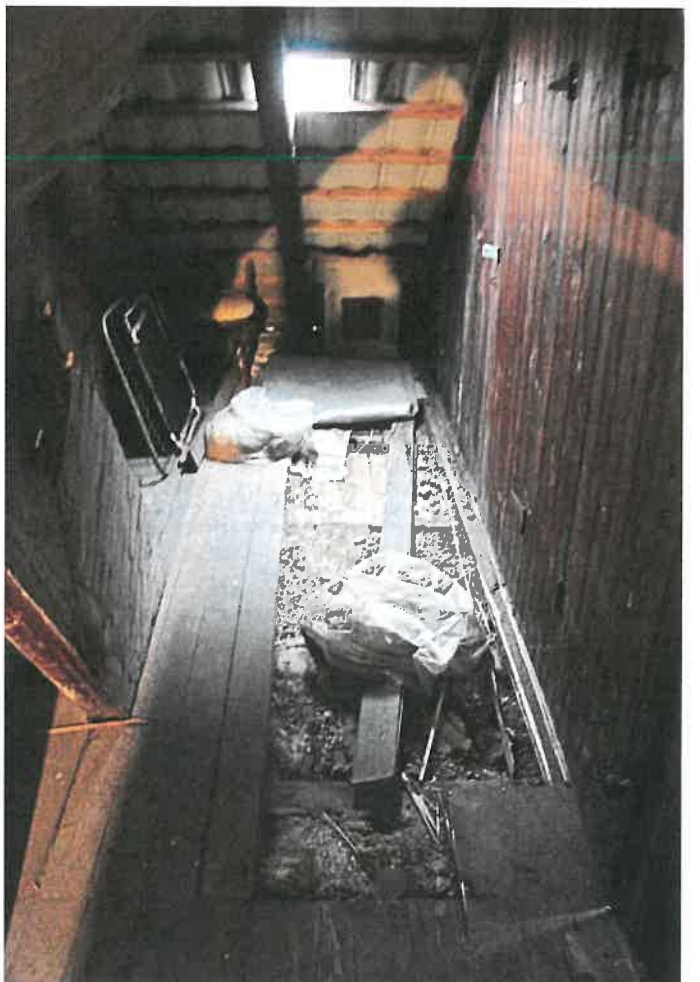
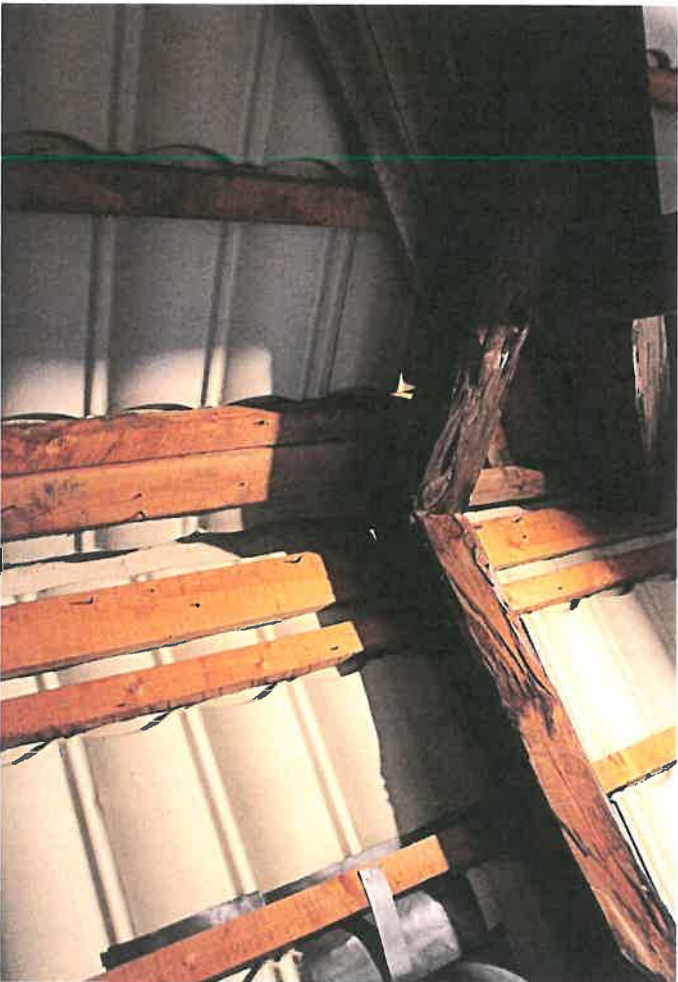


















Jordforureningsattest

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:

Ejerlavnavn	Udenbys Klædebo Kvarter
Matrikelnummer	3502
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune

Kort

Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (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 omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

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 forværres 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%

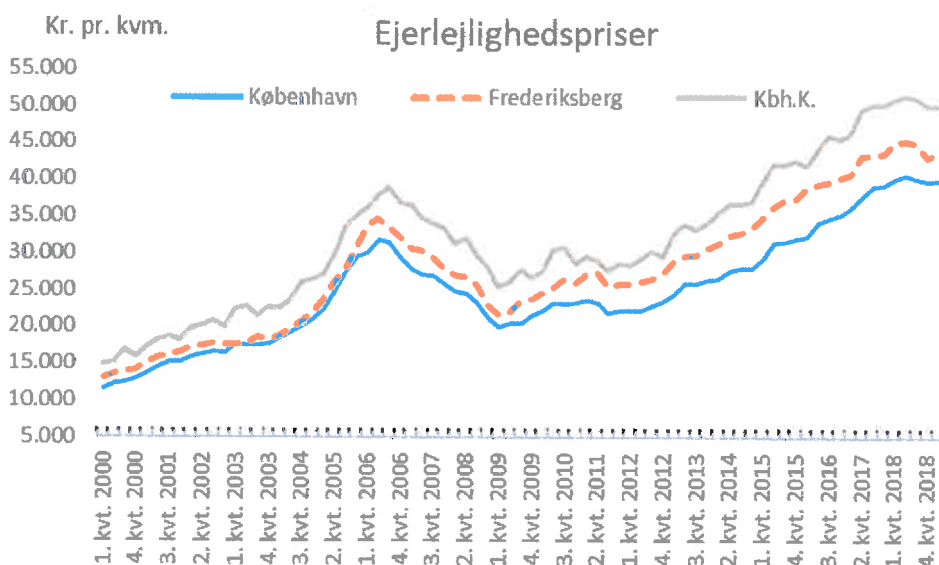
Kilde: Vismændene (30 årige realkreditobligationer og 10 årige statsobligationer).

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.

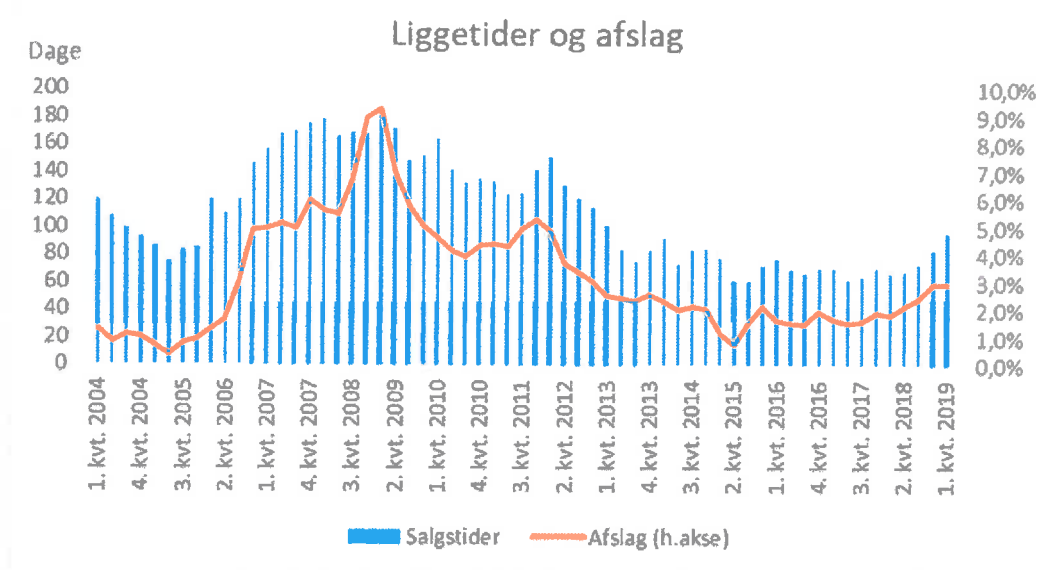
Udvalgte priser for ejerlejligheder.



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:

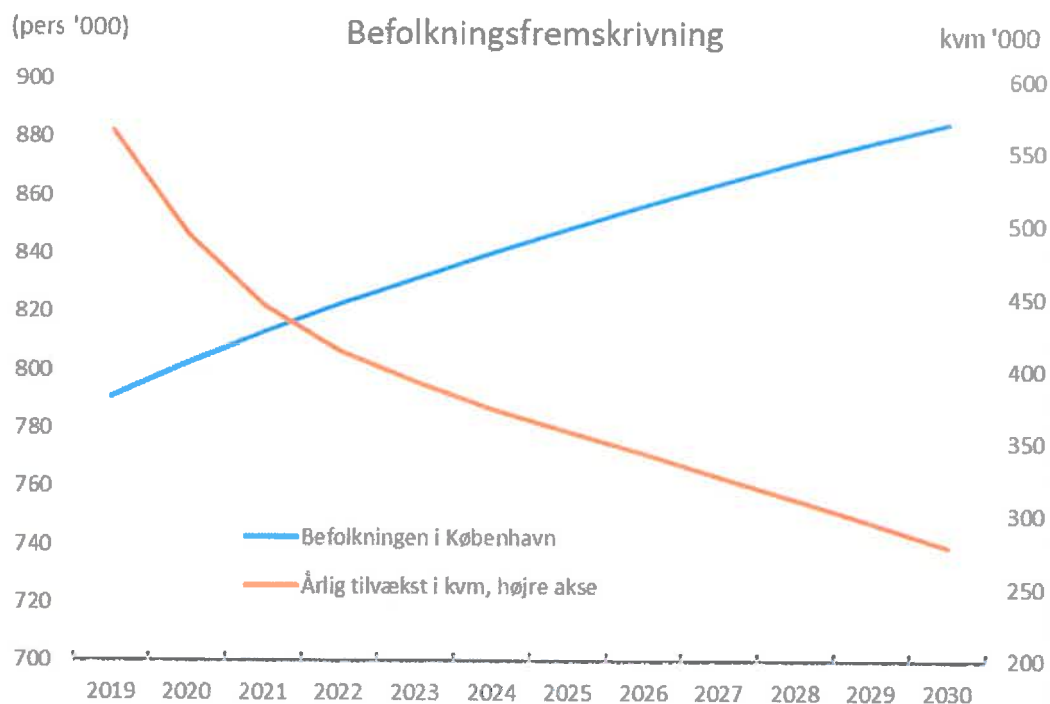
Ejerlejlighedsmarkedet og boligudlejningsmarkedet er grundlæggende to sider af samme sag. Priserne på dette marked afspejler personers betalingsvillighed for at bo et bestemt sted, henholdsvis som ejer og lejer. Derfor bevæger markederne sig også ofte ens.

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:

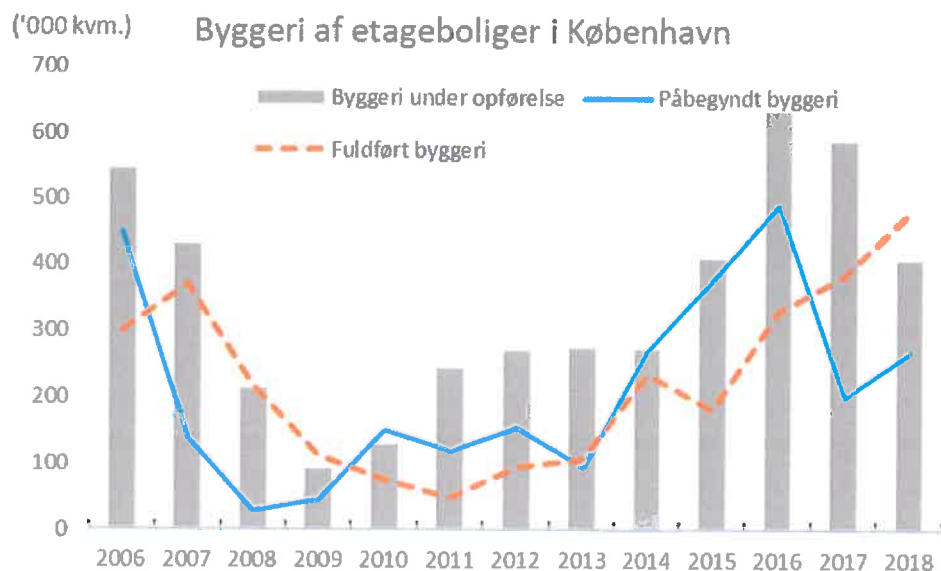
Hovedstadsområdet har været i en rivende udvikling de seneste årtier. Det har betydet, at København er vokset med en befolkningstilvækst på omkring 1000 personer om måneden i disse år. Væksten i indbyggertallet vil vare ved, men flader langsomt ud over tiden, og det estimeres at den vil være på omkring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

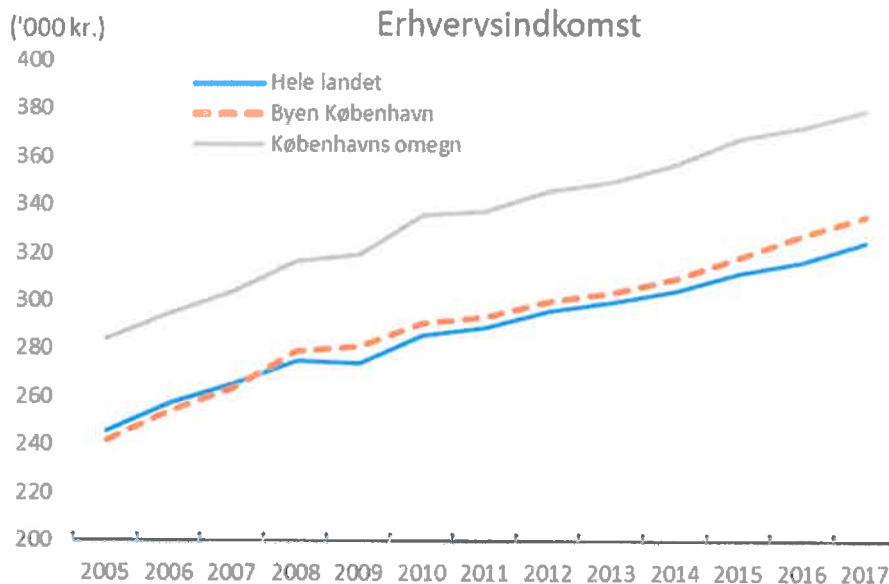
Det er derfor væsentligt at se på den økonomiske aktivitet og indkomsterne i hovedstadsområdet, for om disse understøtter tendenserne på boligmarkedet.

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:

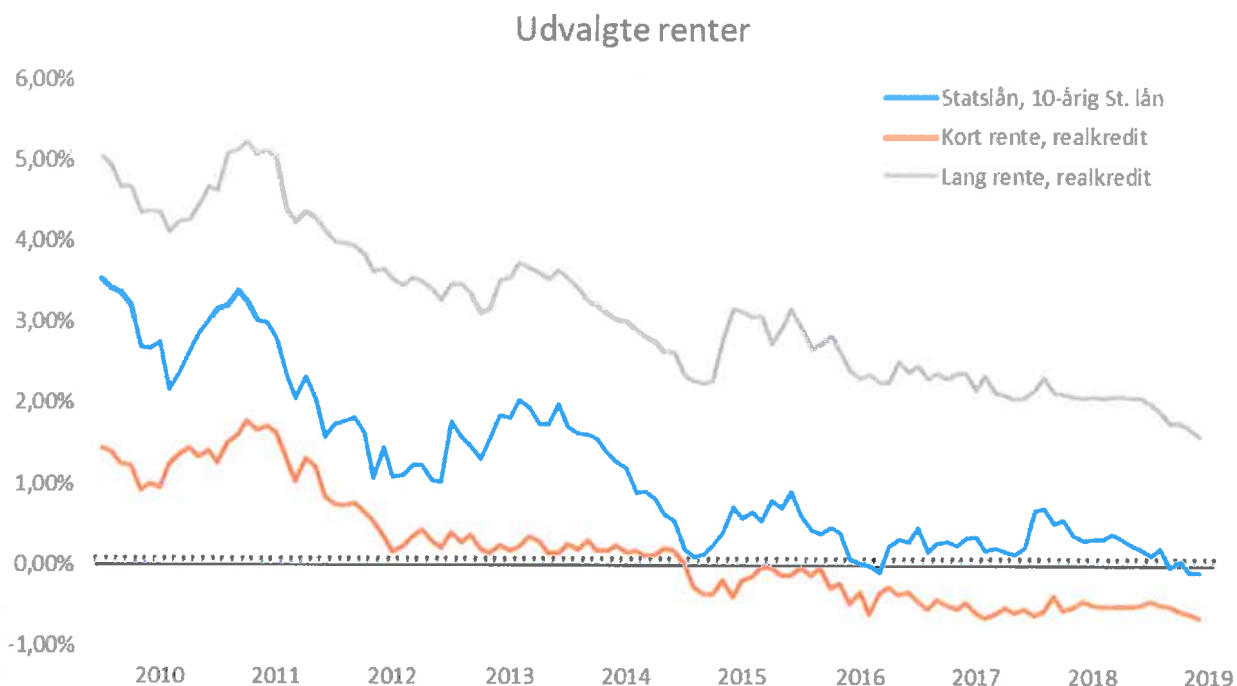
Som reaktion på finanskrisen i 2008-09 og den efterfølgende recession har den vestlige verdens centralbanker presset renterne ned for at stimulere deres respektive økonomier.

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:

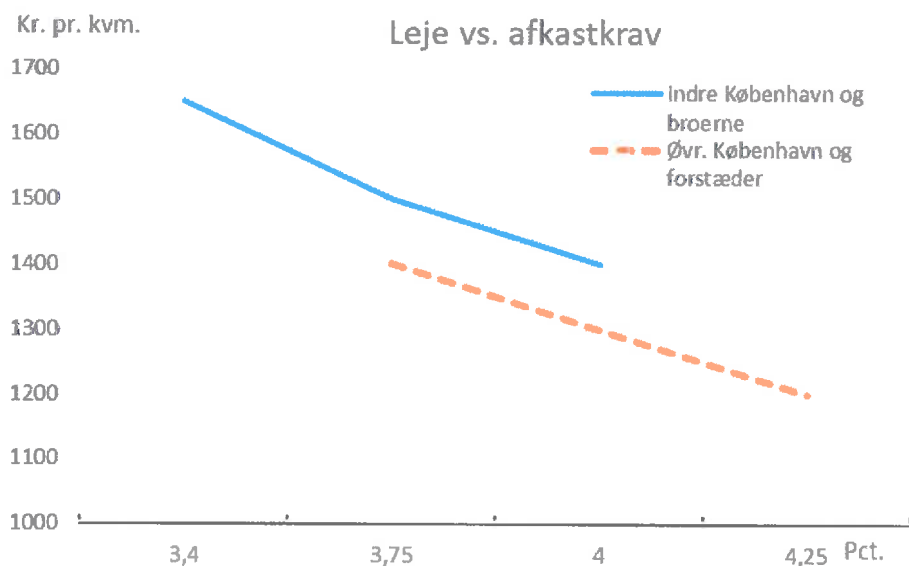
Med baggrund i investorernes jagt efter højere afkast, en stærk regional vækst og tiltagende urbanisering, har boligudlejningsmarkedet i hovedstadsområdet været den mest attraktive sektor på ejendomsmarkedet de seneste år. Denne udvikling har drevet priserne op. Boligudlejningsmarkedet i hovedstaden 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.



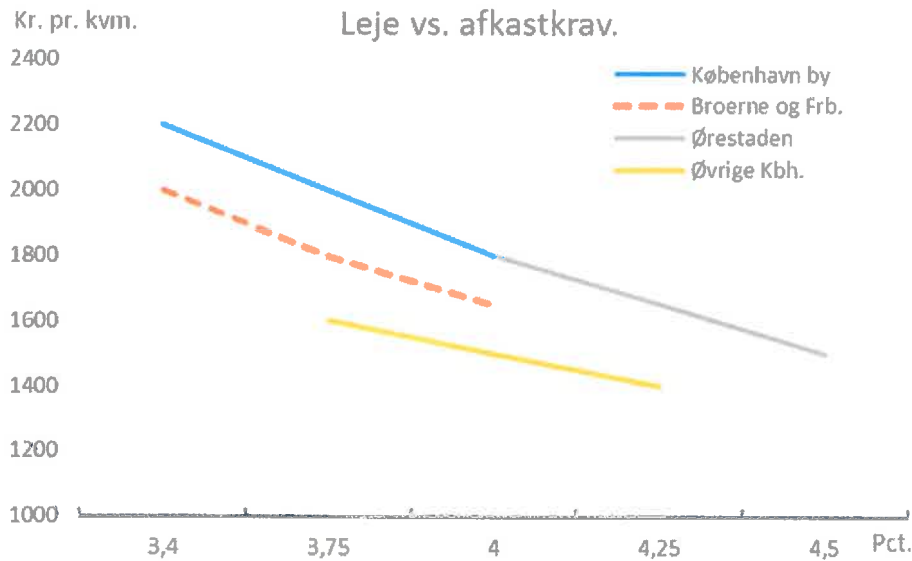
Kilde: Egne beregninger.

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.

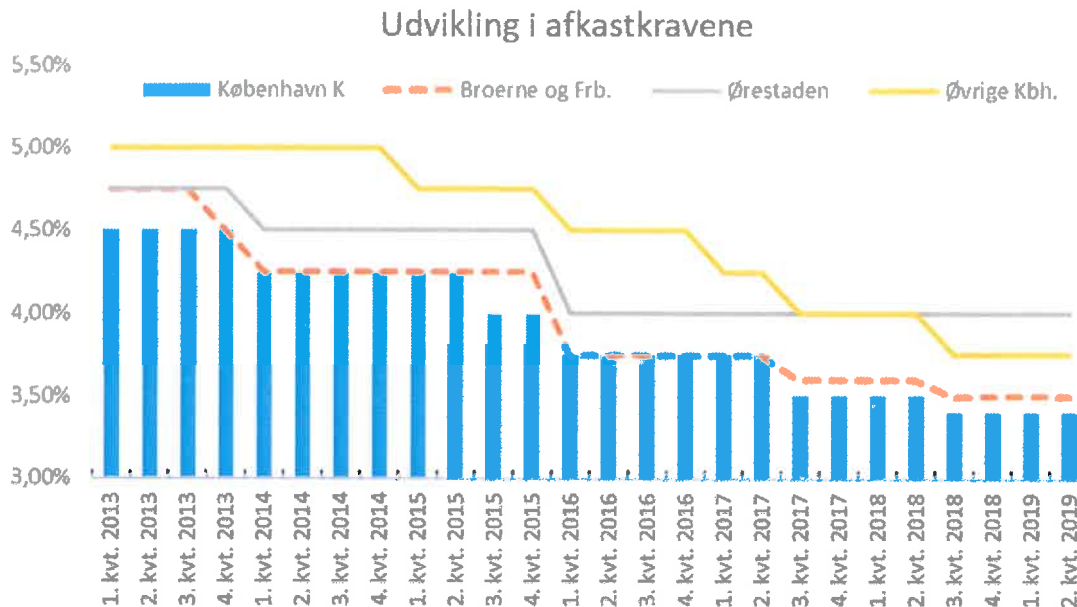
Leje og afkastkrav for den nye boligmasse i 2018.



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.

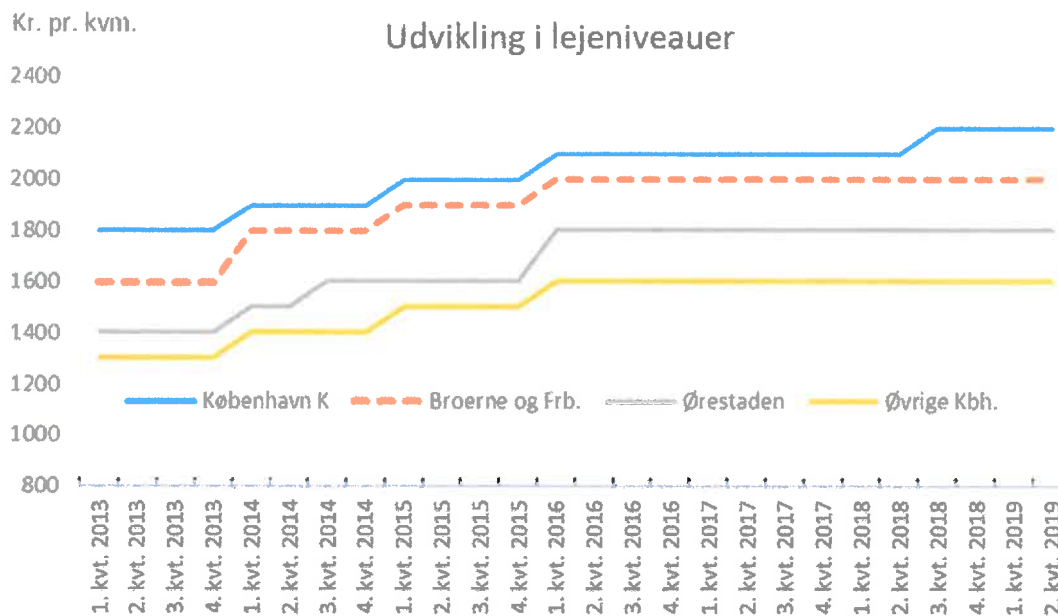


Kilde: Egne beregninger.

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.