



VURDERINGSRAPPORT

Svanevej 25-27, Falkevej 11, 2400 København NV



Arealer:

Boligareal	1.759 m ²
Kælder	448 m ²
Grundareal	1.233 m ²
Erhvervsareal	130 m ²

Da ejendommen er samtlige andelshavere bekendt er der ikke udarbejdet en beskrivelse af ejendommen og de enkelte lejligheder.

Det skal dog anføres, at ejendommen, til stadighed fremstår i en god vedligeholdelsesmæssig stand. Ejendommen fremtræder velordnet og kvaliteten af de enkelte boliger, som er besigtiget må betegnes som god. Det er forudsat at samtlige indvendige bygningsændringer/forbedringer, som andelshaverne har foretaget er lovligt udført og anmeldt/godkendt hos kommunen.

INDLEDNING:

MÆGLER:	Morten Ristock-Poulsen, Ejendomsmægler & Valuar.
EJENDOMMEN:	Svanevej 25-27 Falkevej 11 2400 København NV
EJERFORHOLD:	Andelsboligforeningen Lyksborg Svanevej 25 m.fl 2400 København NV. CVR.NR.: 3317 0580
REKVIRENT:	Andelsboligforeningen Lyksborg v/Peer Nielsen Svanevej 25 m.fl 2400 København NV. Email: peer.nielsen@mac.com
ADMINISTRATOR:	Wind administration Havneholmen 21, 5 1561 København V Email: js@wadm.dk
FORMÅL:	Formålet med nærværende vurdering er at fastsætte ejendommens værdi som boligudlejningsejendom i forbindelse med beregning af andelskronens værdi.
BESIGTIGELSE:	Besigtigelse er foretaget den 13.06.2017. Tilstede var for foreningen: Peer Nielsen tillige med undertegnede valuar: Morten Ristock-Poulsen
VURDERINGSRAPPORT TILSENDT:	Vurderingsrapporten er udfærdiget i et eksemplar, der er tilsendt elektronisk. Endvidere beror et eksemplar hos andelsvurderinger.dk.

TEMA / FORUDSÆTNING TEMA FOR VURDERING:

Kontantværdiansættelse af ejendommens værdi pr. 31.07.2017 som boligudlejningsejendom, jf. § 5, stk. 2, litra B i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber", med én ledig gennemsnitlig lejlighed.

Denne vurderingsrapport er udarbejdet i overensstemmelse med de principper, som er fastsat af Dansk ejendomsmæglerforening for vurdering af andelsboligforeningsejendomme. Det betyder bl.a., at ejendommen er vurderet som om den var en boligudlejningsejendom og aldrig har været andet.

Desuden er den vurderet efter samme principper, der anvendes når en sådan ejendom skal sælges til en investor / køber, hvilket betyder, at den vurderes inklusive visse forbedringer, herunder forbedringer foretaget af den enkelte andelshaver. Det betyder, at andelsboligforeningen skal trække evt. værdier af disse forbedringer ud af kontantværdien inden den anvendes i foreningens regnskab.

Det er i rapporten anført hvilke evt. forbedringer der er taget hensyn til i forbindelse med vurderingen. Der kan desuden være anført en pris på ejendommen hvor der ikke er taget hensyn til forbedringerne, men det skal understreges, at denne pris efter valuarens opfattelse ikke kan anvendes direkte i foreningens regnskab, idet værdien af evt. forbedringerne (lig med forskellen mellem de to priser) er opgjort efter principperne i lejelovgivningen, mens den værdi af forbedringerne, som skal trækkes ud af kontantprisen inden anvendelse i foreningens regnskab, skal opgøres efter principperne fastsat i andelsboligloven.

Det skal endelig bemærkes, at det faktum, at ejendommen er vurderet som udlejningsejendom og som om den aldrig har været andet, betyder at den kontantpris, som er anført i nærværende rapport kan være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked. Forudsætningen skyldes en fortolkning af andelsboligloven, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget.

FORUDSÆTNINGER:

Det er i nærværende vurdering forudsat:

at rekvirenten ved levering af bilagsmateriale derved har opfyldt sin oplysningspligt, i henhold til sædvanen overfor vurderingsmanden,

at ejendommen er lovlig opført, indrettet og benyttet, at ejers dispositioner vedrørende ejendommen ikke er begrænset af privatretlige bestemmelser, såsom forkøbsret, lejeaftaler og lign., udover, hvad der er oplyst i vurderingstemaet,

at ejendommens installationer er lovlige og funktionsdygtige, med respekt af slid og ælde, at en byggeteknisk gennemgang af ejendommen ikke giver anledning til væsentlige bemærkninger,

Mægler: Morten Ristock-Poulsen
Dato: 24. juni 2016

at ejendommen kan bygningskaskoforsikres, herunder mod angreb af svamp og insekter, uden væsentlige forbehold eller at en forsikring vil kunne forsætte på uændrede vilkår, og/eller at en ny ejer vil kunne tegne ny ligelydende forsikring til normal præmie,

at ejendommens fundamenter er bæredygtige, at der ikke hos offentlige myndigheder, koncessionerede selskaber eller i grundejerforening er pålagt udgift til vej, vand, kloak, varme, m.m., idet det bemærkes at kommunalt ejendomsoplysnings-skema ikke er rekvireret, men at området er vurderingsmanden bekendt,

at ejendommens servitutter, brugsrettigheder og/eller andre byrder ikke på nogen måde begrænser ejendommens værdi i forbindelse med den fremtidige anvendelse,

at de anførte driftsudgifter for så vidt angår vedligeholdelse og renholdelse m.m. er anslåede og at ejendommens udgifter til vand/afledning betales af de enkelte lejere efter forbrug,

at ejendommen ikke er forurenset, at der ikke verserer sager og/eller påbud vedrørende ejendommen, udover det eventuelt under gennemgangen oplyste, at ejendommens værdi er fastsat ud fra de nugældende markedsvilkår samt kurs- og renteniveau.

Omkostningsbestemthusleje

Som det fremgår af lovtæksten, skal ejendommen vurderes som en udlejningsejendom. Det vil sige, at man i forbindelse med vurderingen skal se bort fra, at der er en andelsboligejendom.

Den lejeindtægt, som skal anvendes i forbindelse med vurderingen af ejendommen, skal være den lejeindtægt der lovligt ville kunne opkræves, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Det vil sige, at det er den maksimale lovlige leje. Københavns Kommune er en reguleret kommune, hvorfor lejen som udgangspunkt ved lejeaftalens indgåelse kan fastsættes til en beregnet leje, jf. boligreguleringslovens § 5 stk. 1, eller efter det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5 stk. 2. Der er ikke tilstrækkelige oplysninger til at vurdere, om nogen lejemål vil kunne udlejes efter det lejedes værdi, hvorfor lejeindtægterne skønsmæssigt er fastsat som en beregnet leje.

En beregnet leje består af ejendommens driftsudgifter jvf. Boligreguleringsloven § 8. afkast, jvf. § 9 med tillæg til hensættelser til vedligeholdelse efter § 18 og §18b

Det er forudsat at ejendommen overtages i overensstemmelse med det i vurderingsrapporten anførte, herunder at der skønsmæssigt er anslået kr. 525,00 i omkostningsbestemt leje pr. m² for samtlige bolig m² i ejendommen. Derudover burde der kunne opnås en leje på min kr. 24.000 årligt, for udlejning af erhvervslejemålene i kælderen

Ledig lejlighed

I henhold til Dansk Ejendomsmæglerforeningens vurderingscirkulære om værdiansættelse af andelsboligforeningen som boligudlejningsejendom, skal der udover ejendommens markedsmæssige værdi medregnes værdien af en ledig lejlighed.

Der skal efter valuarens opfattelse ikke tillægges nogen værdi for værdien af en ledig bolig, når man "opererer" med boligudlejningsejendommen med mere en 7-8 lejligheder. Årsagen hertil er, at når man kommer over dette antal, så er der ikke basis for at anskue et køb som andet end en investering, hvor investor udelukkende ser på afkast og fremtidig prisstigning, og ikke på muligheden for selv at bebo en lejlighed, herunder henset til lejlighedens størrelse.

VURDERINGSANSÆTTELSE

VURDERINGSSUM:

Kontantpris kr. 27.500.000

KAPITALBEHOV:	Udbetaling	kr.	27.500.000
	Handelsomkostninger anslået	kr.	210.000
	-Refusion depositum	kr.	236.869
	-Refusion forudbetalt leje	kr.	236.869
	Anslået kapitalbehov	kr.	<u>27.236.263</u>
LEJEINDTÆGTER/ DRIFTSUDGIFTER:	Samlede årlige lejeindtægter udgør fordelt som følger	kr.	<u>947.475</u>
	Boliglejemål	1.759 m ² a 525	kr. 923.475
	Erhvervsareal		kr. 24.000
	Årlige leje indtægter:		<u>kr. 947.475</u>
DRIFTSUDGIFTER:	Samlede årlige driftsudgifter andrager anslået som følger	kr.	<u>540.208</u>
	Ejendomsskatter 2017	kr.	153.279
	Renovation/ miljøafgifter, ansl	kr.	50.977
	Vand/vandafsl./el, fælles ansl.	kr.	20.000
	Renholdelse / vicevært	kr.	79.417
	Vedligeholdelse, afsat	kr.	131.925
	Administration, anslået	kr.	71.500

Mægler: Morten Ristock-Poulsen
Dato: 24. juni 2016

Forsikring, anslået	kr.	33.110
Driftsudgifter, i alt ansl.	kr.	540.208

ØVRIGE FORHOLD: Udgiften til ejerforeningsudgifter indeholder udgifter til, vand, vicevært, vedligeholdelse, administration og forsikringspræmie, beløbet er anslået. Købers fremtidige udgift afhænger bl.a. af ejendommens anvendelse og fremtidige udgifter.

ÅRLIG NETTOINDTÆGT:

Lejeindtægter:	kr.	947.475
Driftsudgifter:	kr.	540.208
Årlig nettoindtægt:	kr.	407.267

STARTFORRENTNING: Startforrentningen for en investor vil ca. andrage som følger

Nettoindtægt*100	kr.	407.267
/ anslået kapitalbehov	kr.	27.236.263
Forrentning til en investor ca.	1,50 %	

Når prisen fastsættes sker det dels ud fra, at ejendommen skal give et markedsmæssigt afkast for den aktuelle type, stand, udviklingsmuligheder osv. Der kan ikke opstilles generelle retningslinier for hvor højt dette afkast skal være, men i øjeblikket sælges ejendomme i det Storkøbenhavnske marked i spændet ca., 1,5-4%.

Har ejendommen ikke yderligere potentiale for lejestigninger, og er der f.eks. tale om en nybygget, udlejet ejerlejlighedsejendom, hvor kvadratmeterprisen ligger nær salgsværdien som enkeltstående uudlejede ejerlejligheder, vil investorernes afkastkrav i øjeblikket ligge i niveauet 3,5-4%. Er der derimod tale om en ældre ejendom med stort moderniseringspotentiale, god vedligeholdelsesstand, på en god beliggenhed og med lav husleje, vil afkastkravet ligge i niveauet under 2%.

Da ejendommen har en god beliggenhed og ejendommen i almindelig god stand, så ligger afkastningsprocenten som anført her på omkring 1,5%

Referenceejendommen / priser

I forbindelse med prisfastsættelse af ejendommen, er det naturligvis vigtigt at kunne underbygge prisfastsættelse ved at kunne dokumentere værdien med baggrund i henvisninger fra andre solgte ejendomme.

Mægler: Morten Ristock-Poulsen
Dato: 24. juni 2016

Udfordringen er dog, at der de senere år ikke har været solgt særlig mange udlejningsejendomme, hvorfor der følgelig er svært at indhente referencepriser, der på tilfredsstillende vis kan underbygge vurderingen.

Nedenstående tabel er et udsnit af solgte boligudlejningsejendommen, hvoraf salgspriser og kvm. priser fremgår. Ejendommene her ligger mere eftertragtet og derfor er kvm.prisen også højere end den vurderede ejendom.

Adresse	Postnr	By	Handels- pris	Bolig- kvm.	Ehvervs- kvm.	Samlet kvm.	Kvm.pris	Skødedato
H.C. Ørstedsvej 39A	1879	Frederiksberg C	25800000	761	436	1197	21.554	30.09.2016
Toftegårds Alle 6	2500	Valby	19750000	810	141	951	20.767,61	19.02.2016

EJENDOMMEN I HOVEDTRÆK

BELIGGENHED:

Adresse: Svanevej 25-27
Falkevej 11,
2400 København NV

MATR:NR.: 14 cy Utterslev, København

KOMMUNE: København

ANVENDELSE:

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Boligudlejning

OPFØRT / OMBYGGET:

Opførelsesår 1900

AREALER: Grundareal 1.233 m²
, heraf vej 0 m²

Boligareal 1.759 m²
Bebygget areal 449 m²
Samlet bygningsareal 1.763 m²
Erhvervsareal 130 m²

Mægler: Morten Ristock-Poulsen
Dato: 24. juni 2016

OFFENTLIG VURDERING: År 2016
Ejendomsværdi kr. 18.400.000
heraf grundværdi kr. 4.508.200
Ejendommen er ikke under omvurdering.

FORSIKRINGSFORHOLD: Ikke oplyst

ENERGIMÆRKNING: Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Ejendommen energimærkes ved salg hvis gyldigt energimærke ikke foreligger.

GENEREL BESKRIVELSE EJENDOMSBESKRIVELSE:

Flot og meget velholdt ejendom fra 1900. Ejendommen fremstår med murstensfacader og termovinduer. Taget er en klassisk københavnerstag med skifer og bølgeeternittag.

Ejendommen består af 3 opgange og i alt 24 lejligheder fra stueplan og op samt en kælderetage der delvist er udlejet, resten af kælderen benyttes til foreningens egne gøremål. Ejendommen opvarmes med fjernvarme og ligger centralt tæt offentlig transport (Nørrebro S-station) og gode indkøbsmuligheder. Boligerne er ifølge BBR fra 39-90 m².

Vedligeholdelsesstandard er god. Det er forudsat at samtlige indvendige bygningsændringer/forbedringer, som andelshaverne har foretaget er lovligt udført og anmeldt/godkendt hos kommunen.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS: Ejendommen er beliggende i byzone.

KLOAKFORHOLD: Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD: Der gælder kommuneplan eller lokalplan for området.

BRANDMÆSIGE FORHOLD: Det er forudsat, at ejendommen er brandsikret i henhold til forskrifter.

SERVITUTTER: Der henvises til ejendommens blad i tingbogen. Udskrift af tingbogen foreligger som tingbogsattest af 23.06.2017

TEKNISKE INSTALLATIONER / LØSØRE

EL, VAND OG VARME:

Boligerne er tilsluttet elværket og vandværket.
Boligerne opvarmes med fjernvarme.

LØSØRE OG INVENTAR

Ejendommen er vurderet inklusive visse forbedringer, herunder evt. forbedringer foretaget af den enkelte andelshaver. Sidstnævnte kan andelshaveren forlange særskilt betaling for i forbindelse med salg af andelen, og beløbet bør derfor ikke medtages i andelsboligforeningens regnskab.

Der er i rapporten ikke taget højde for forbedringer der foretaget af den enkelte andelshaver.

Det skal præciseres, at den værdi disse evt. er tillagt i forbindelse med vurderingen er værdien opgjort efter reglerne i Lejeloven. Det er ikke den samme værdi, som andelshaveren kan kræve i forbindelse med et salg af andelen, og andelsboligforeningen skal derfor beregne denne værdi separat inden fra-drag i vurderingssummen foretages.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

I følge tingbogsattest er grunden ikke registreret med dokumenteret forurening (kortlagt på vidensniveau 2 eller registreret affaldsdepot).

BILAG - VURDERINGSRAPPORT

MODTAGNE BILAG / INDHENTEDE OPLYSNINGER:

Til brug for vurdering er modtaget eller fremskaffet

BBR-meddelelse
Offentlig ejendomsvurdering 2016
Seneste regnskab
Seneste budget
Seneste generalforsamlingsreferat
Tingbogsattest af 03.06.2017
Ejendomsskatter 2017

ANDELSVURDERINGER.DK aps
Pile Alle 41
2000 Frederiksberg
info@andelsvurderinger.dk

Mægler: Morten Ristock-Poulsen
Dato: 24. juni 2016

HABILITET / UNDERSKRIFT HABILITET:

Denne vurdering er foretaget ud fra mit indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

Samtidig erklærer undertegnede, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

UNDERSKRIFT:

Borup, den 24.06.2017
Andelsvurderinger.dk



Ejendomsmægler & Valuar, Morten Ristock-Poulsen

mrp@andelsvurderinger.dk
Mobil 4025 9582

ANDELSVURDERINGER.DK aps
Pile Alle 41
2000 Frederiksberg
info@andelsvurderinger.dk

Mægler: Morten Ristock-Poulsen
Dato: 24. juni 2016

