

Ryvangen, den 13. august 2024
Sagsnr. 600075

VURDERINGSRAPPORT

over

Andelsboligforeningen Njal

**Egilsgade 46-68 / Gunløgsgade 45-65 / Leifsgade 5-7 /
Artillerivej 54-56, 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 267 beboelseslejemål samt 6 erhvervslejemål

til kontant **Kr. 597.750.000**

svarende til kr. 25.622 pr. etagekvadratmeter incl. grund

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

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

1. Indledning

- 1.1 **Sagsnr.** 600075
- 1.2 **Sagsansvarlig** Erik Wiborg, ejendomsmægler & valuar, M.D.E.
- 1.3 **Ejerforhold** A/B Njal
- 1.4 **Rekvirent** A/B Njal
v/ Bestyrelsen
c/o fr. Conni Madsen
Leifsgade 7 5 tv
2300 København S
- 1.5 **Administrator** Administration Danmark A/S
Gammelsø 4
5000 Odense C
Att. Administrator Tina Jørgensen
- 1.6 **Formål / Besigtigelse** På Deres foranledning skal vi ved nærværende meddele Dem vor vurdering af ovennævnte ejendoms markedsværdi, i fri handel ved salg til uafhængig tredjemand baseret på ejendommens værdi pr. 30. juni 2024, inden for en tidshorisont på 6 måneder fra dato.
- En valuarvurdering er efter en lovændring med ikrafttrædelse den 15. april 2024 gældende i 42 måneder, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b.
- Ejendommen er besigtiget den 18. juni 2024 af Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere ApS, hvor hr. Bent Ottosen fra andelsboligforeningens bestyrelse viste rundt.

2. Tema for vurdering

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

For at en valuarvurdering kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger, skal vurderingen i henhold til Andels-

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 er svingende og turbulent som efter corona-virus og krigen mellem Rusland og Ukraine samt Israel og Gaza.

I øjeblikket tilpasser markedet for boligejendomme

sig de ændrede markedsforhold.

Folketinget vedtog i juni 2020 ændringer i reglerne omkring modernisering af ledige lejligheder jf. den tidligere Boligreguleringslovs § 5 stk. 2, hvilket nu er indsat i den nye Lejelov gældende fra 1. juli 2022 § 19 stk. 2 – denne bestemmelse kan have negativ indflydelse på værdien af udlejningsejendomme.

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 3,35 %, inflationen udgør 2 %. ECB har fastholdt at regne med en inflation på 2. Inflationen er i øjeblikket på ca. 2,4%, hvilket er godt nyt da inflationen i eurozonen dermed nærmer sig den vigtige grænse på 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 5,35 % 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 Lejeloven. 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 investorernes 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.

Der er ikke længere behov for specifikke retningslinjer for corona i forhold til andre sygdomme og der er ikke længere anbefaling om at man isolerer sig ved en positiv coronatest.

Energimærket indregnes med en særskilt udgift, tidligere var det antaget som værende indeholdt i renoveringsudgiften til at konvertere lejlighederne til det lejedes værdi. Dette forhold har dog ingen betydning såfremt ejendommen har energimærker i kategorien A,B, C eller hvis det er en fredet ejendom. For ejendomme med energimærke D, E, F og G indregnes en udgift til at bringe ejendommen op til minimum kategori C.

Resumé:

Adresse: Egilsgade 46-68 / Gunløgsgade 45-65 /
Leifsgade 5-7 / Artillerivej 54-56, 2300 København S

Matrikelnummer: 133, 134, 135, 136 Amagerbros
Kvarter, København

Vurderingsdag: 30.06.2024
Besigtigelsesdag: 18.06.2024

Grundareal: 5.360 m²
heraf vej: 0 m²

Samlet bygningsareal: 21.941 m²

Boligareal: 22.633 m²

Erhvervsareal 650 m²

Kælderens samlede areal 3.639 m²

Tagetagens samlede areal 1.733 m²

Udnyttet areal af tagetagen 1.451 m²

Bebygget areal 3.723 m²

Kontantvurdering: kr. 597.750.000

Svarende til en gennemsnitlig
etagekvadratmeterpris incl. grund kr. 25.622

Stabiliseret afkastprocent: 5,35 % incl. inflation

Boliglejeniveau omk incl. forbedring kr. 595

Erhvervslejeniveau:	kr.	1.471
Boliglejeniveau renoveret:	kr.	1.700
Moderniseringsomkostninger pr. m ²	kr.	5.168
Budgetperiode		15 år
Vedligeholdelsesomkostning pr. m ²	kr.	182
Gennemsnitlig leje pr. m ²	kr.	618

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 lejeovens § 19 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 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.

Årsager til salte i murværk. Natriumchlorid eller "al-
mindeligt" salt kan komme fra mørtlen der blev brugt i
sin tid da ejendommen blev opført, i særdeleshed,
hvis der er brugt strandmørtel og endvidere vil almin-
deligt salt være en del af grundvandet som suges op i
bygninger der ligger på relativt lave landområder i for-
hold til havvandstanden. Endvidere har vi gennem
årtier saltet med natriumchlorid om vinteren og når
dette opløses, trænger det ned i jorden omkring
ejendommen. Calciumchlorid opstår ved afsyring med
saltsyre og har før i tiden været brugt som middel til

at nedsætte mørtelens frysepunkt. Natriumsulfat vil normalt være den type salt der er typisk forekommende i murværk. Dette tilføres murværket ved opstigende grundfugt og er en del af de naturlige indholdsstoffer i selve murværket.

Det er vigtigt at rørgennemføringer gennem etageadskillelsen er udført på en måde så røg ikke kan sprede sig.

Der må ikke ved døre mod hovedtrappe og køkkenrappe placeres skabe o.lign., som hindrer døren i at kunne åbnes helt.

Forekomst af skimmelsvampe kan fjernes ved støvsugning med støvsugermonteret HEPA-filter, og efterfølgende afvaskning med et skimmelsvampedræbende middel, som f.eks. Rodalon eller ProtoxHysan.

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. Omsætningen af investeringsejendomme, har ændret sig i 2023-2024, som en følge af udviklingen i renteniveauet og inflationen. Der er således ikke ret mange referencehandler på vurderingstidspunktet, men det er vor umiddelbare opfattelse at markedet er stigende. Ejendomsinvestering er generelt investeringstungt. Afkastprocenten er på et overraskende lavt niveau, hvilket kan forklares med en over efterspørgsel efter egnede ejendomme, men formentlig også fordi investorer bevæger sig mod de erfaringsmæssigt mere sikre investeringer som udlejningsejendomme.

I marts 2022 er der solgt en bolig- og erhvervsejendom på Amagerbrogade 107, København S til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 29.718.

I juni 2022 er der solgt en bolig- og erhvervsejendom på Grundtvigs Sidevej 2, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 26.338.

I september 2022 er der solgt en boligudlejningsejendom på Bragesgade 6A-B, København N til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 26.817.

I september 2023 er der solgt en boligudlejningsejendom på Svanemosegårdsvej 11, Frederiksberg til en gennemsnitlig etagekvadratmeterpris på kr. 25.210.

3.4 Forhåndsgodkendelse af lejeniveau

Der er i januar 2022 godkendt en husleje for en lejlighed der er blevet gennemgribende renoveret på Dr. Abildgaards Allé 15 2 tv, Frederiksberg til en kvadratmeterpris på kr. 1.650.

Der er i november 2021 godkendt en husleje for en lejlighed der er blevet gennemgribende renoveret på Sankt Nikolaj Vej 22 1 th, Frederiksberg til en kvadratmeterpris på kr. 1.640.

Der er i juni 2021 godkendt en husleje for en lejlighed der er blevet gennemgribende renoveret på Falkonervænget 19 5 tv, Frederiksberg til en kvadratmeterpris på kr. 1.640.

Der er i 2020 godkendt en husleje for en lejlighed der er blevet gennemgribende renoveret på Gammel Mønt 14, 1117 København k, med en kvadratmeterleje på kr. 1.615.

Der er i 2020 godkendt en husleje for en lejlighed der er blevet gennemgribende renoveret i Lyongade 2 3 tv, 2300 København S, med en kvadratmeterleje på kr. 1.625.

Der er i 2020 godkendt en husleje for en lejlighed der er blevet gennemgribende renoveret på Vestervang 4 A, 2500 Valby, med en kvadratmeterleje på kr. 1.657.

4. Beliggenhed

4.1 Matr. nr.: 133, 134, 135, 136 Amagerbros Kvarter, København

- 4.2 **Ejendomsnr.:** 112586, 112608, 112632, 197999
i kommune 101 (København)
- 4.3 **Postadresse:** Egilsgade 46-68, Gunløgsgade 45-65,
Leifsgade 7-9, Artillerivej 54-56,
2300 København S
- 4.4 **Kommune:** København
- 4.5 **Region:** Hovedstaden

5. Den almindelige offentlige vurdering

Pr. 1. oktober 2020

Offentlig årsomvurdering	kr.	408.000.000
heraf grundværdi	kr.	33.707.800

6. Kontantvurdering

Kontantpris : kr. 597.750.000

Skriver kroner : Femhundredenitisyvmillionersyvhundrededefemtisinde 00/100

Værdien af de nye altaner som er individuelle forbedringer er ikke medtaget i ovennævnte kontantpris.

7. Anvendelse

7.1 Nuværende: Andelsboligforening med 269 beboelseslejemål, bryggebladet, blomsterhandel og købmand.

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.

Ejendommen har 18 buede karnapper med i alt 18 stk. karnapaltaner og 64 stk. altaner til gaden.

Lejlighedsstørrelserne varierer fra ca. 58 m² og op til

171 m².

7.2 Ejendommen:

Der skønnes ikke at være udvidelsesmuligheder på ejendommen.

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	5.360 m ² 0 m ²	ifølge tingbogsattester
Bebygget areal	3.723 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 23.07.2024
Bygningsareal	21.941 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 23.07.2024
Boligareal	22.633 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 23.07.2024
Erhvervsareal	650 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 23.07.2024
Kælderareal	3.639 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 23.07.2024
Tagetagens areal	1.733 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 23.07.2024
Udnyttet areal af tagetagen	1.451 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 23.07.2024
Udhuse	47 m ²	ifølge BBR-meddelelse af 23.07.2024

Der er ikke foretaget kontrolopmåling.

Det fremgår af BBR-meddelelserne at der er 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:

1912 ifølge BBR-meddelelse af 23.07.2024.
Udhuse er fra 2012.

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 får leveret varme fra varmecentral i en anden ejendom beliggende i kælderen Egilsgade 55.

Hovedtrapper er belagt med linoleum.

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

I kælder er der pulterrum med stål gitterbure til samtlige lejere.

Kælderlofter er isoleret.

I ejendommens kælder er der lavt til loftet.

Der er automatisk lystænding i kældre.

På alle hovedtrapper er der opsat røgalarmer.

Samtlige hovedtrapper er blevet istandsat og der er opsat LED belysning,

Mod gårdsiden er der skifer solbænke.

Ejendommens facader mod gaden er med røde mursten i underfacaden mens resten er pudset facade, dog med fritlagte røde mursten over vinduerne på 1. og 2. sal. Mod gården fremstår facaden som pudset murværk malet i en gul farvenuance. Taget er belagt med røde teglsten. Der er i 2020/2021 gennemført en facaderenovering af ejendommen.

Vinduerne i ejendommen er lydisolerede termovin-

duer fra 2019-2020.

Af den udarbejdede 10 årige vedligeholdelsesplan 2022-2032 fremgår det, at ejendommen har et vedligeholdelsesbehov på ca. 32 mill.kr.

Der er opsat nye skifer solbænke i 2019.

Alle lejligheder har toilet og en del af lejlighederne har tillige bad.

Efter det oplyste har foreningen i årene 2001-2014 vedligeholdt og renoveret ejendommen for et samlet beløb på 78,5 mill. kr.

I porten er der i 2018 opsat luft til cykler.

Vi har tidligere foretaget indvendig besigtigelse af lejlighederne Egilsgade 46 st tv, Egilsgade 54 1 tv, Egilsgade 68 st th, Egilsgade 68 3, Gunløgsagde 55 4 th, Gunløgsagde 59 5 tv, Artillerivej 56 2 tv, Njalsgade 7 5 tv samt hjørnebutikken Leifsgade 7.

Der er foretaget indvendig besigtigelse af lejligheden Egilsgade 46 1 th Herudover har vi besøgt, trapper, kældre og udenomsarealerne.

Vi har ligeledes besøgt varmecentralen der forsyner ejendommen med varme men som er beliggende i en anden ejendom.

Det er i 2020/2021 blevet opsat 2 altaner til gadesiden og 98 altaner ind mod gården. Altanerne er individuelle forbedringer som ikke indgår i ejendommens kontantpris. Herudover er der et projekt med tagaltaner.

Fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Anvendelse har bygningsinspektør Silje Aniella Auresø i et notat anført at der ikke må henstilles effekter af nogen art i trapper og opgange, der oprindeligt er indrettet og godkendt som adgangsveje og flugtveje.

Trapper og fællesarealer er indrettet til flugtveje og må derfor kun benyttes til trafik. Det betyder, at trappen skal kunne passeres i sin fulde bredde og ikke må formindskes af installationer, inventar eller oplag af nogen art.

Ved overtrædelse af disse bestemmelser, kan Teknik- og Miljøforvaltningen meddele et påbud jf. §§ 16 og 17 samt § 2 stk. 1 litra c i Byggeloven (lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998 med senere ændringer.) Overtrædelse vil være strafbart efter § 30 i Byggeloven.

Barnevogne, cykler, indbo, affald, sko, hylder og lignende må stilles i særlige rum i kælderen, i skure i gården eller i egen lejlighed.

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 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:

Egilsgade blev navngivet i 1906 efter den islandske stormand og sagahelt Egill Skallagrimsson (900-tallet).

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 indsendt "Forespørgsel om ejendomsoplysninger" til Københavns kommune og forespurgt om kommunens planer vedrørende eventuelle fremtidige anlægsarbejder, der kan berøre ejendommen fysisk og økonomisk. 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 22.03.2021 udarbejdet Energimærker for ejendommen. Af energimærkerne fremgår det, at ejendommen har opnået energimærke C.

Energimærket er gyldigt i 10 år til 22.03.2031.

10.6 Radon :

Radon er en naturligt forekommende og radioaktiv gasart, der dannes i jord -og bjergarter, som indeholder thorium og uran. Radon trænger ind i boliger fra undergrunden. Gasarten kan hverken ses, lugtes eller smages.

1-2 point: Meget lav risiko

3-4 point: Lav risiko

5-6 point: Medium risiko

7 point: Relativt høj risiko

8-9 point: Meget høj risiko

Pointscoren udregnes fra de underliggende datasæt. Baseret på den officielle radonklassificering kan en ejendom score fra 1 point (radonklasse 1) og op til 5 point (radonklasse 5). Geologi kan tilføje fra 0 point (f.eks. flyvesand) og op til 2 point (f.eks. moræneler). Byggeår kan tilføje 1 point hvis bygningen er opført før 1998 og ellers 0 point. Hvis bygningen er uden kælder tilføjes endnu et point og ellers 0 point. Endelig reduceres pointscoren til 25 procent hvis der er tale om en lejlighed i et etagebyggeri.

Njal ligger i den gamle København kommune, der er klassificeret som **Radonklasse 2**. Det betyder at **1-3%** af husstandene i området vurderes at have et radonniveau på 200 Bq/m³ eller mere (WHO anbefa-

ler at koncentrationen ikke overstiger den øvre grænseværdi på 100 Bq/m³). Som udgangspunkt er risiko for Radon i boligen derfor middelhøj.

Radonklasse 2 klassificeringen stammer fra den landsdækkende radonundersøgelse fra 2001. Undersøgelsen inkluderede 17 målinger i den gamle København kommune. Af de 17 målinger var den højeste radonkoncentration 290 Bq/m³ og middelkoncentrationen var 47 Bq/m³.

10.7 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.

10.8 Supercykelstier :

Igennem de seneste år er hovedstadsregionen blevet begunstiget med i alt 8 supercykelstier og der er yderligere 8 supercykelstier på vej. I Region Hovedstaden er det næsten hver 2. borger som i dag vælger at anvende cyklen når de skal rundt i området. Samarbejdet om supercykelstier foregår mellem 28 kommuner og Region Hovedstaden. Det forventes at supercykelstierne vil medføre 2 - 3 millioner flere cykelture om året. Det samlede supercykelstinet i 2019 var på 167 km. Farumruten som åbnede i 2013 har gennem årene haft en stigning på 68%, Den indre Ringrute der åbnedes i 2017 har haft en stigning på 21%, Værløseruten der ligeledes blev åbnet i 2017 har haft en stigning på 20% mens de øvrige ruter har haft en stigning på omkring 10%. Det endelige mål er, at der frem mod 2045 bliver i alt 45 ruter på samlet 750 km. Cyklen er en vigtig spiller i kampen om at reducere vores CO₂-udledning så vi når EU's klimamål i 2050. I et større perspektiv spiller cyklen også en rolle i en mere bæredygtig fremtid for os alle. Cyklen kan faktisk bidrage til at nå hele 11 ud af FN's 17 Verdensmål for en bæredygtig fremtid.

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. Husk 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.

11.3 Kondens:

Kondens på den udvendige side af ruderne skyldes, at ruderne isolerer så godt, at temperaturen på den udvendige side af ruden er lav. Der overføres altså ikke ret megen varme fra rummet og ud til omgivelserne. Kondensen skader ikke vinduerne, der er konstrueret til at holde vand ude, så vinduerne tager ikke skade af, at der sætter sig kondens på ruden – det er alene udsynet der forringes og normalt forsvinder kondensen tidligt på dagen som følge af opvarmning og vind. Udvendig kondens forekommer typisk i efterårs- og forårmånederne.

Kondens på den indvendige side af ruderne skyldes, at luftfugtigheden i lejligheden er for høj! Undersøgelser har vist, at indeklimaet har stor betydning for vores generelle sundhedstilstand. Hvis indeklimaet er for fugtigt, kan det påvirke beboernes helbred. Udover at et fugtigt indeklima kan være skadeligt for mennesker, kan det også give skader på lejlighederne – når kondensvand gennem længere tid løber fra ruderne, kan det bl.a. forårsage råd og vækst af skimmelsvampe. Derfor er udluftning meget vigtig og ud-

luftning har ikke nævneværdig betydning for varme-
forbruget.

12. Servitutter/Deklarationer

På ejendommen er der i henhold til tingbogsattester af 07.07.2023 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.

Lokalplaner tinglyses ikke længere på ejendommenes blad i tingbogen.

13. Forsikringsforhold

Forsikringsforhold:

Tryg Forsikring, Police nr. 657 402.012.
Bygningsforsikring incl. bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svamp- og insektskade, restværdi, kortslutning, husejeransvar og huslejetab, glas, rørskade, retshjælp samt bestyrelsesansvar.

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 2025 er jf. oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond at der til udvendig vedligeholdelse jf. Lejelovens §§ 119 og 120, skal der for boliglejemålene afsættes kr. 182,00 pr. etage m², og til indvendig ved-

ligeholdelse for boliglejermålene jf. Lejelovens § 117 skal der afsættes kr. 52,00 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
- BBR-meddelelser af 23.07.2024
- Tingbogsattest af 23.07.2024
- Jordforureningsattester af 23.07.2024
- Opkrævninger grundskyld 2024
- Opkrævninger kommunale ejendomsbidrag 2024
- Offentlig ejendomsvurdering pr. 01.10.2020
- Årsrapport 01.07.2022 – 30.06.2023
- Budget 01.07.2023 – 30.06.2024
- Driftsudgifter 01.07.2023 – 30.06.2024
- Forsikringspolice Tryk af 13.09.2023
- Referat ordinær generalforsamling 09.10.2023
- Referat ordinær generalforsamling 28.11.2022
- Referat ekstraordinær generalforsamling 19.04.2023
- Energimærker C af 22.03.2021
- Satser Grundejernes Investeringsfond 2025
- Vedtægter med ændringer af 04.11.2021
- Vedligeholdelsesplan – oktober 2022

16. Underskrift

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

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

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

Undertegnede valuar erklærer, at nærværende valuarvurdering er gennemført i overensstemmelse med de anførte regler i Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b, således at

vurderingen lovligt kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger i den vurderede ejendom.

Vurderingsrapporten er udarbejdet i 1 eksemplarer som beror på vort kontor. Rapporten er som pdf fil fremsendt til administrator med tingbogsattester af 23.07.2024.

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	Jordforureningsattester
Bilag nr. 4	Markedsforhold Storkøbenhavn

Anslået budget

Ejendommen har energimærke C

Sagsnr : 600075
 Adresse : A/B Njal
 Egilsgade 46-68 / Gunløgsgade 45-65 / Leifsgade 5-7 / Artillerivej 54-56
 2300 København S

Offentlig ejendomsværdi : 408.000.000 Ny grundværdi pr. 01.01.2023 616.506.000
 Offentlig grundværdi : 33.707.800 Skattepligtig grundværdi 493.204.800

Ejendomsvurdering 2020 pr. 1. oktober 2020

Grundareal i alt 5.360 m² heraf Vej 0 m²
 Matr. Nr. 133, 134, 135, 136 Amagerbros Kvarter, København

LEJEBEREGNING :	m ²		kr. /år		Total
	m ²		m ²		
Bygningsareal	21.941				
267 Boliglejemål - basisleje incl.	22.633	x	595,00 = kr.		13.466.635
Forbedringer jf. nedenfor			= kr.		
6 Erhvervslejemål	650	x	1.471,35 = kr.		956.378
Udhuse	47	x	= kr.		-
			= kr.		-
Samlet bygningsareal (jf. regnskab)	23.330				

Ialt 23.330 m² kr. 14.423.013

IALT LEJEINDTÆGT kr. 14.423.013

DRIFTSUDGIFTER :

* anslået

Grundskyld 2024				kr.	1.160.277
Rottebekæmpelsesgebyr				kr.	2.904
Skorstensfejning				kr.	-
Renholdelse, fortov				kr.	-
Dagrenovation- & renholdsgebyr				kr.	835.506
Vand - fælles forbrug				kr.	632.328
Forsikringer				kr.	458.501
Electricitet				kr.	91.795
Vicevært / renholdelse mm. - Normtal kr. 3.350,00 x 273			*	kr.	914.550
Administration/Revision - Normtal kr. 4.500,00 x 273			*	kr.	1.228.500
Løbende udvendig vedligeholdelse	kr 182	x	23.330 m ²	kr.	4.246.060
Løbende indvendig vedligeholdelse	kr 52	x	22.633 m ²	kr.	1.176.916
Vameregnskab			*	kr.	94.560

IALT DRIFTSUDGIFTER kr. 10.841.897

OVERSKUD EJENDOM kr. 3.581.116

Kapitalafkast

15. alm. Vurdering (skøn)	1000	x	23.257		
7% heraf				kr.	1.627.990
Tekniske installationer	9,08			kr.	211.174
Forbedringstillæg	År	Anskaffelsessum	Forbedringsandel	Ydelsesprocent	
Dørtелефон - anslået	2000	300.000,00 kr.	1	9,81%	kr. 29.430
Postkasseanlæg - anslået	2009	100.000,00 kr.	1	8,40%	kr. 8.400
Fjernvarme - anslået	1995	4.000.000,00 kr.	0,8	11,80%	kr. 377.600
Termovinduer - efteråret 2019 1.750 vinduer + altandøre	2019 - 2020	17.000.000,00 kr.	0,66	6,00%	kr. 673.200
Altaner - individuel forbedring	2020	13.685.210,00 kr.			kr.
Brandsikring, isolering mv.					kr. 100.000
udgifter i alt				I alt kr.	13.869.690
udgift pr m ²					595

A/B Njali		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Vurderingsinput																	
Gns gns leje for modernisering	DKKm ²	595	1.127	1.150	1.173	1.196	1.220	1.244	1.269	1.295	1.321	1.347	1.374	1.401	1.429	1.458	1.487
Lejeværdi efter modernisering LL 19.2	DKKm ²	1.700	5.168	5.271	5.377	5.484	5.594	5.706	5.820	5.936	6.055	6.178	6.300	6.428	6.554	6.685	6.819
Efterskønnede kr. 5168m ²		1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Frigerelsesafkøbsværdi		22463															
																	rest
																	moderneiseret
																	22.463
																	1 alt

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
Indtægter																	
Leje bolig	reg	13.466.635	13.735.968	14.010.687	14.290.801	14.576.719	14.868.253	15.165.618	15.469.931	15.778.309	16.093.875	16.415.753	16.744.088	17.078.949	17.420.528	17.768.939	
Leje ved § 19.2 modernisering	reg	1.890.124	3.447.853	5.275.215	7.174.283	9.147.223	11.196.201	13.323.479	15.531.370	17.822.247	20.188.547	22.662.769	25.217.481	27.865.317	30.608.979	33.451.241	
Erhverv	reg	956.378	975.506	995.016	1.014.916	1.035.214	1.055.819	1.077.037	1.098.878	1.120.549	1.142.960	1.166.136	1.190.177	1.237.177	1.281.920	1.287.159	
Vaskeritjenest	reg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
markedsleje		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omkøshninger	reg	-10.841.897	-11.058.735	-11.278.910	-11.505.508	-11.736.618	-11.970.330	-12.208.737	-12.453.932	-12.703.010	-12.957.071	-13.216.212	-13.480.535	-13.750.147	-14.025.150	-14.305.653	-14.591.766
Lebende omkostninger	reg	-7.749.588	-7.904.590	-8.062.572	-8.223.925	-8.388.404	-8.556.172	-8.727.285	-8.901.841	-9.079.878	-9.261.475	-9.446.705	-9.635.639	-9.828.352	-10.024.919	-10.225.417	-10.431.859
Moderniseringsomkostninger	reg	-223.056	-227.517	-232.087	-236.708	-241.443	-246.271	-251.197	-256.221	-261.345	-266.572	-271.904	-277.342	-282.888	-288.548	-294.317	-300.206
Anslået tilbagegang ved renovering 3 mdr.	reg	-12.740	-12.995	-13.255	-13.520	-13.790	-14.066	-14.347	-14.634	-14.927	-15.225	-15.530	-15.841	-16.157	-16.481	-16.810	-17.146
Fraddrag for driftsøkonomi "ledig lejlighed" - 83 kvm	83 kvm																
Estimeret		3,35%															
Cash-flow		-4.404.268	-2.802.229	-1.134.347	601.371	2.406.971	4.284.555	6.236.280	8.264.360	10.371.068	12.558.738	14.829.769	17.186.616	19.631.905	22.167.927	24.797.641	27.522.884
Cashflow, terminkværdi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total cashflow		-593.613.144	-4.404.268	-2.802.229	-1.134.347	601.371	2.406.971	4.284.555	6.236.280	8.264.360	10.371.068	12.558.738	14.829.769	17.186.616	19.631.905	22.167.927	24.797.641
																	1.141.904.643

NPV Kalkulation																	
NPV cash flow	Dis. rat	5,35%	71.082.630														
	Dis. rat	5,35%	593.613.144														
			593.613.144														
Total NPV			993.613.144														
Internt afkast - IA (IRR)			5,35%														
Notes:																	

Kvadrat

Værdi af ledig lejlighed																	
Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse	83																
Kvadratmeterpris - anslået gennemsnit	50.000																
Anslået værdi af ledig lejlighed	4.150.000																
Samlet kalkulation																	
Total NPV																	593.613.144
Værdi af ledig lejlighed																	4.150.000
Samlet vurdering																	597.763.144
Pr. kvadratmeter																	897.750.000
																	25.622

Følsomhed

Afkast/lejeniveau	-2%	-1%	0	1%	2%
-0,75%	534.461.999	673.502.886	831.195.876	1.009.896.001	1.212.232.380
-0,50%	474.186.785	598.387.235	739.159.501	898.590.030	1.079.007.686
-0,25%	424.020.992	535.841.736	662.501.996	805.864.804	968.009.270
0	381.688.517	483.037.377	597.763.144	727.540.423	874.237.702
0,25%	345.545.974	437.931.518	542.444.512	660.598.780	794.083.107
0,50%	314.377.252	399.012.554	494.697.161	602.806.330	724.873.982
0,75%	287.263.226	365.137.995	453.123.611	552.474.869	664.591.073

Ovenstående følsomhedsanalyse viser betydningen og påvirkningen af anvendelsen af andre forretningskrav og lejeniveauer i beregningen af ejendommens markedsværdi end den forudsatte.

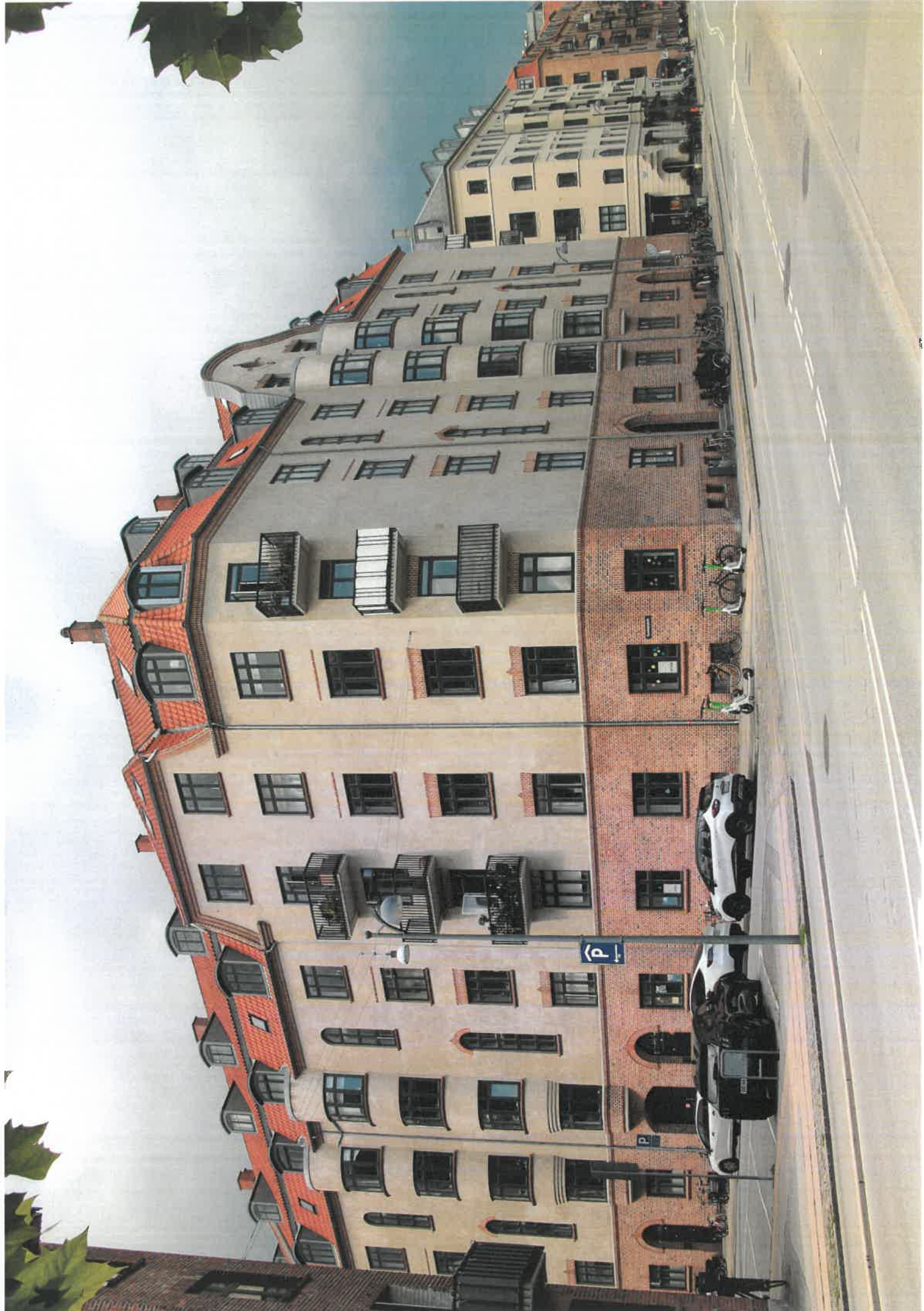
Den beregnede markedsværdi er, som det fremgår, særdeles følsom overfor ændringer både i afkast og i lejeniveau.

Afkast og markedsværdi er omvendt proportionale, det betyder, at jo lavere afkastet er desto større vil markedsværdien være.





Gurtelegade



P

P















48







Elite
KØBMAND



LOTTO
Quick
Oddset

200-000
Connect your world



Elite
KØBMAND



Monet

BLÅ ØSKER AARBEJDE TID

100

LEDARER
kolde øl & vand
krydder er
vin & spiritus



Leifsgade

LOPPE-MARKED
11. JUNI







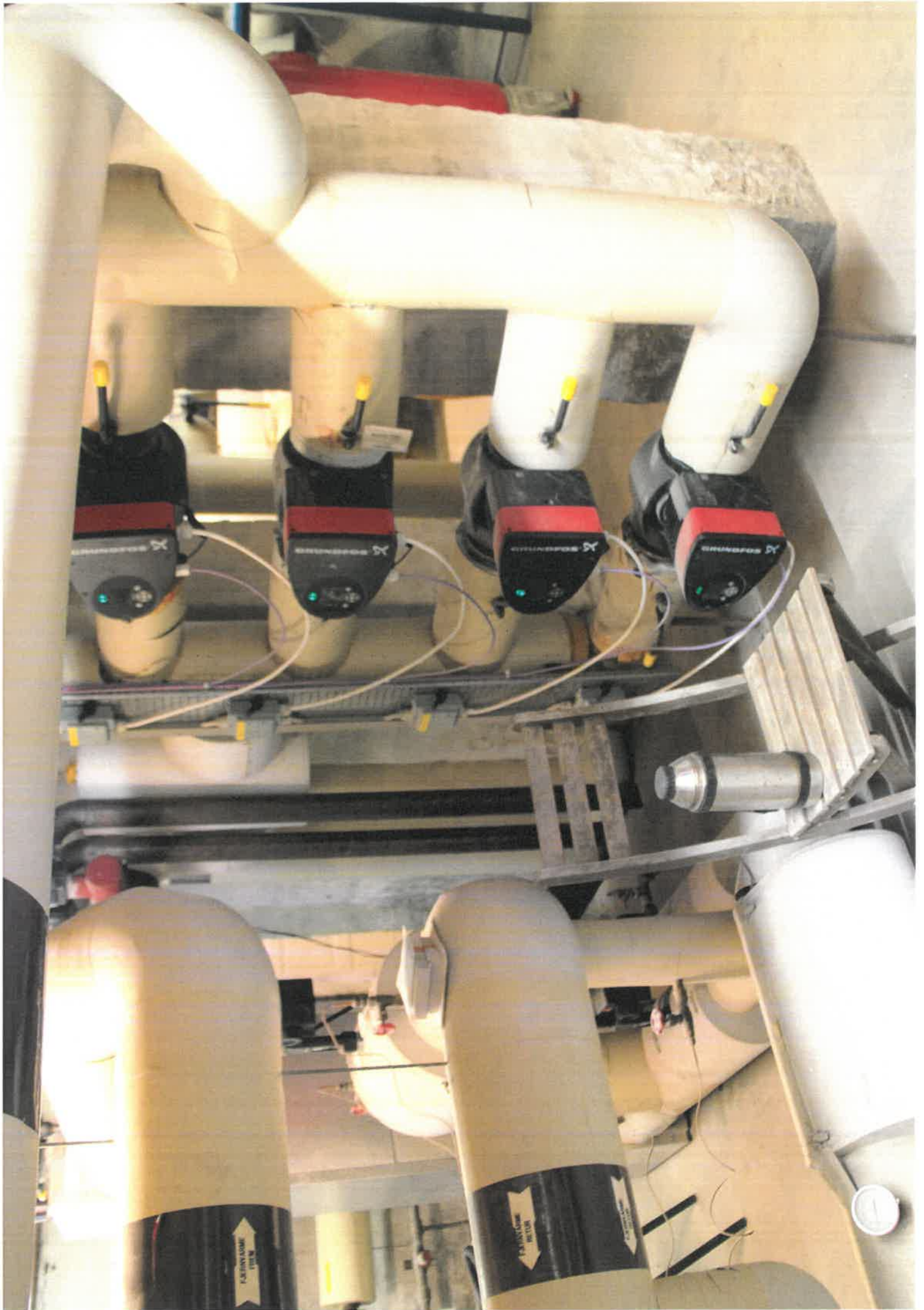


55

55







*my camera caught
forbid*

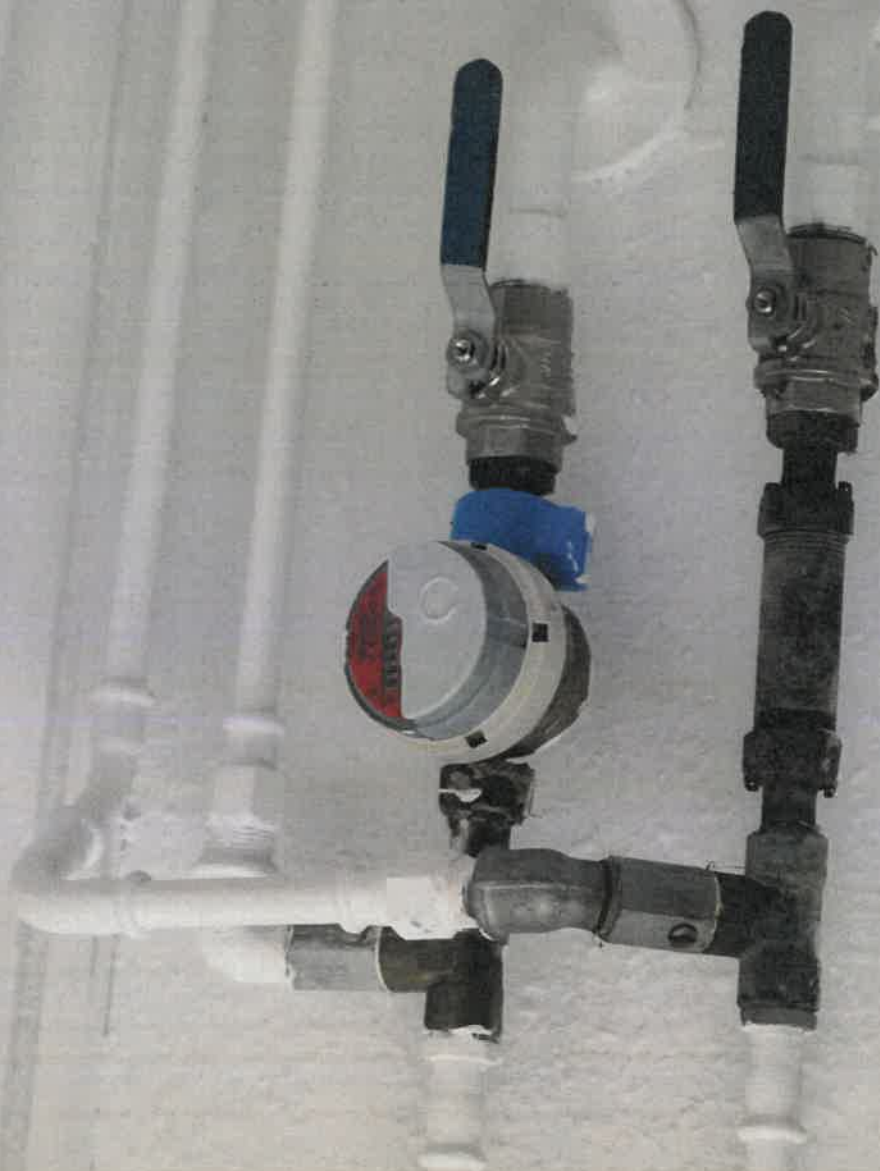














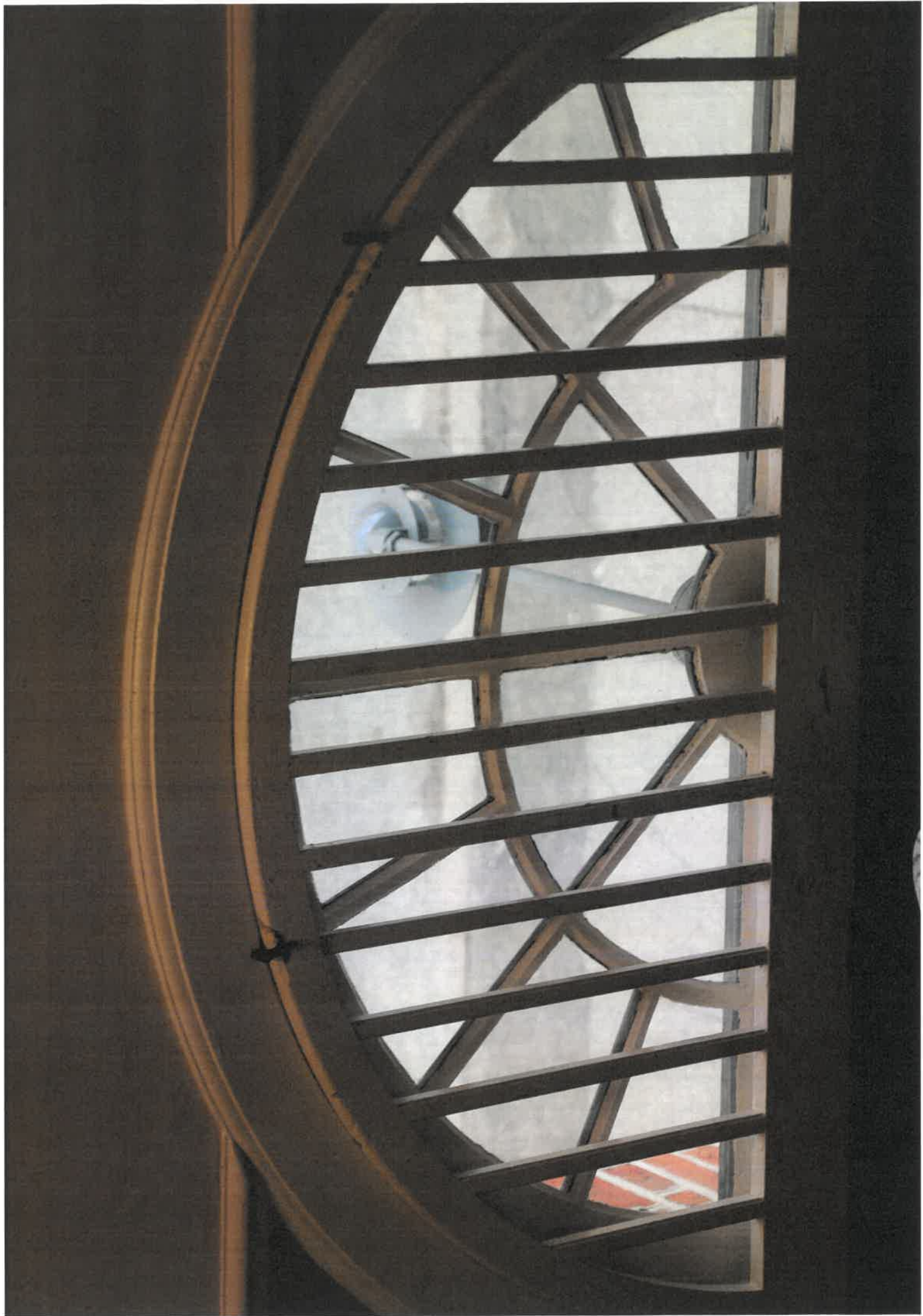


RÅBEN OG STØJ
I GÅRDEN
FORBUDT







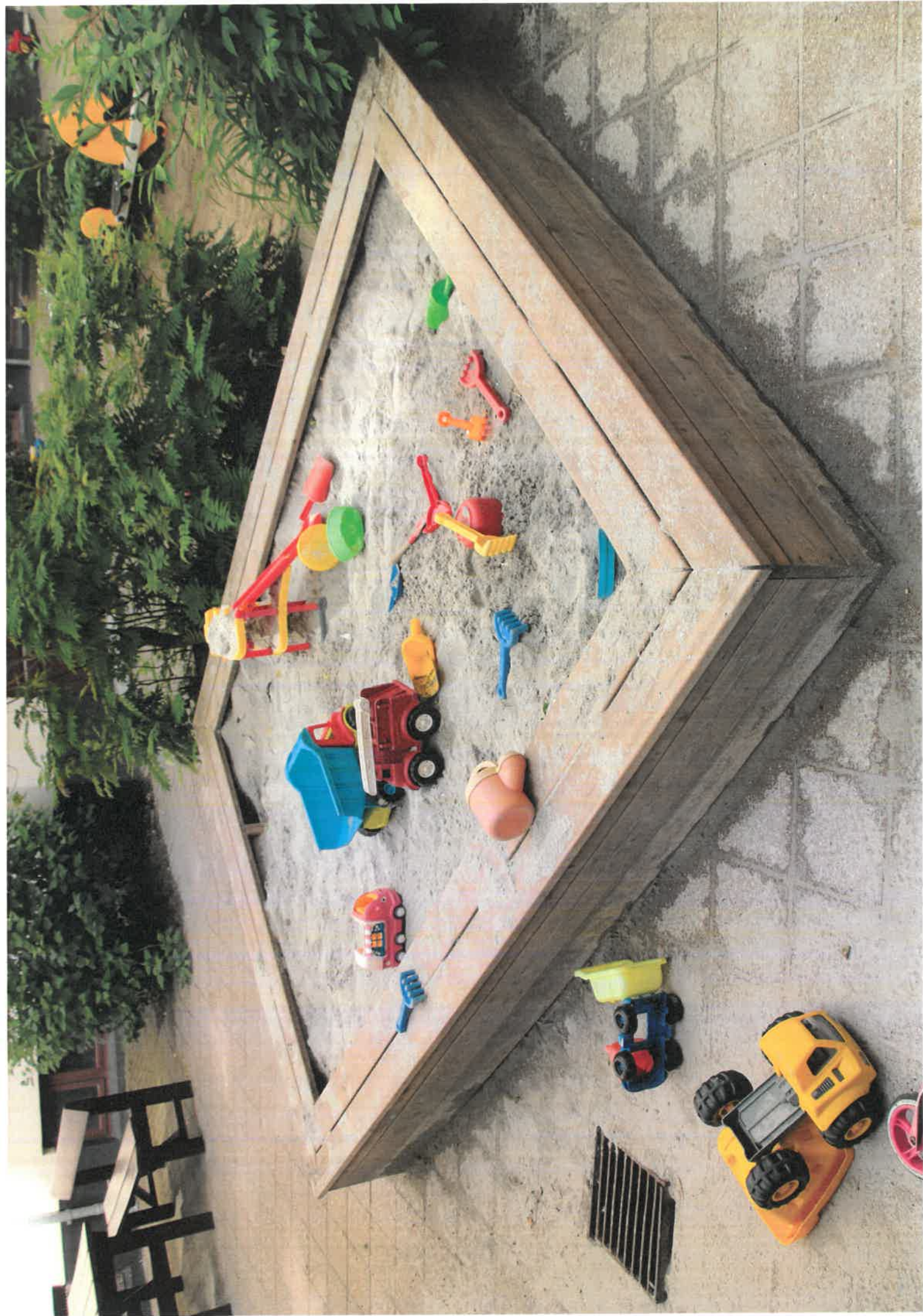




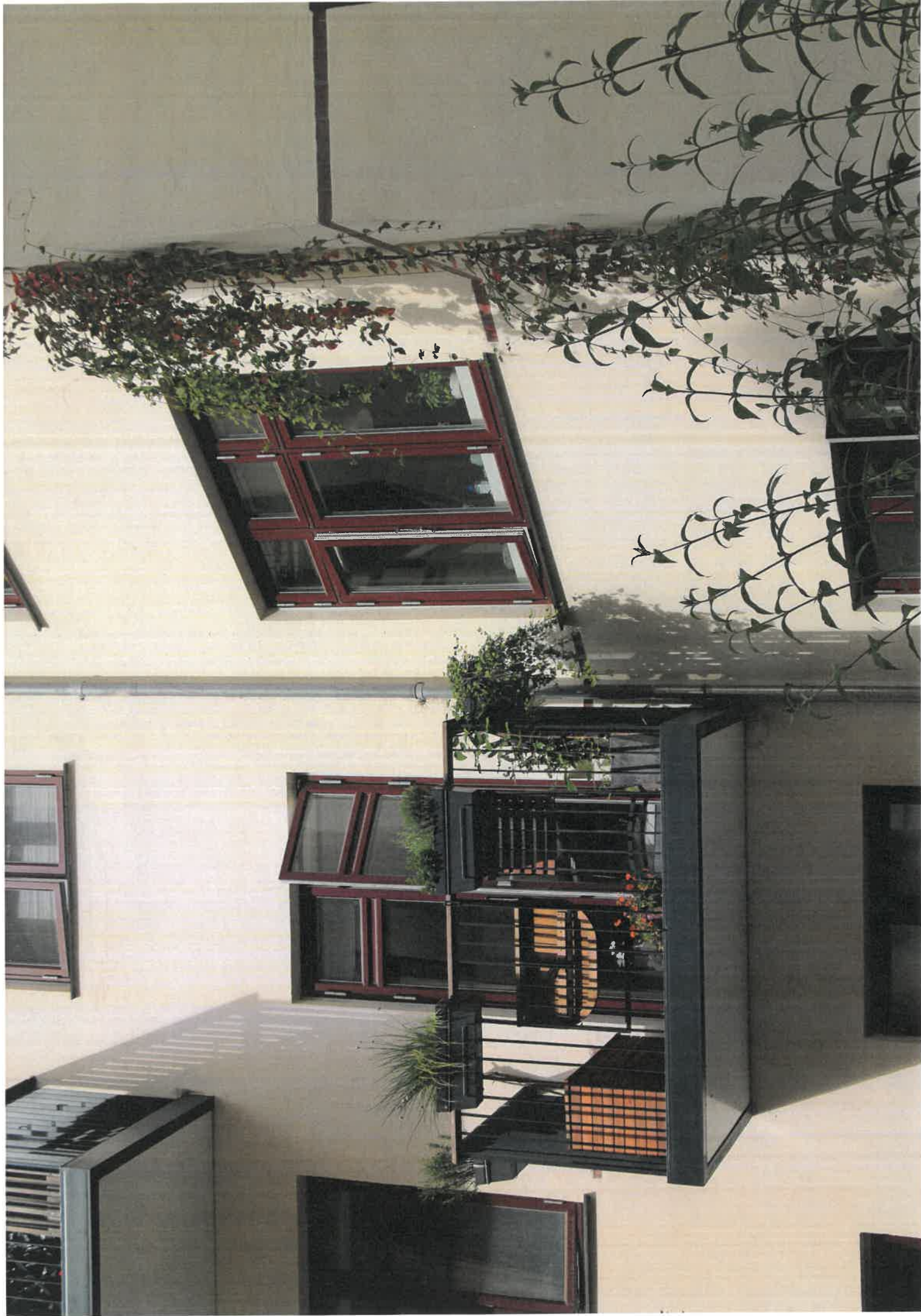
















Das Geschäft
ist für Kunden
zu öffnen
empfehlen. Vertriebsstelle

Alte Post

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.

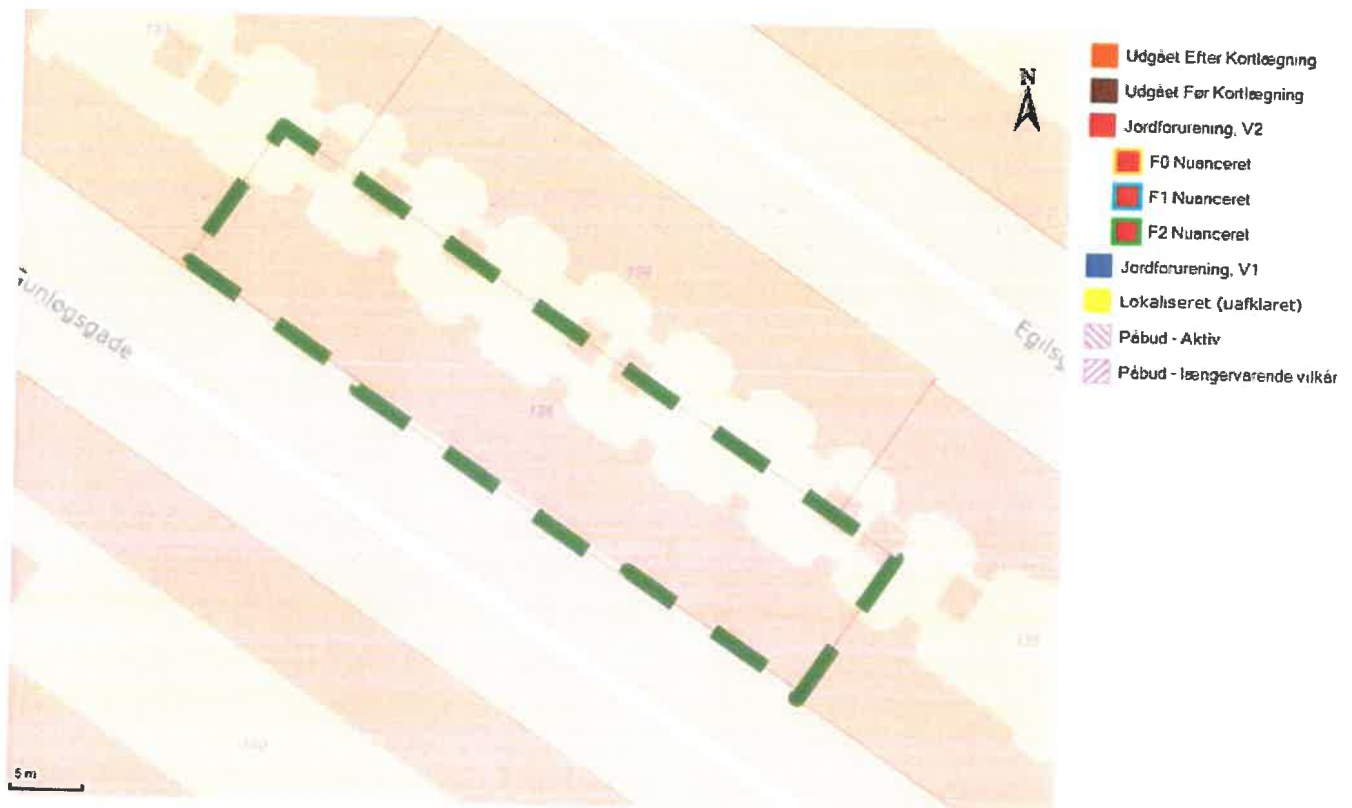
Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Amagerbros Kvarter, København
Matrikelnummer	136
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune
Beregningsdato	[Manglende Beregningsdato]

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.

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	Amagerbros Kvarter, København
Matrikelnummer	133
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune
Beregningsdato	[Manglende Beregningsdato]

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.

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.

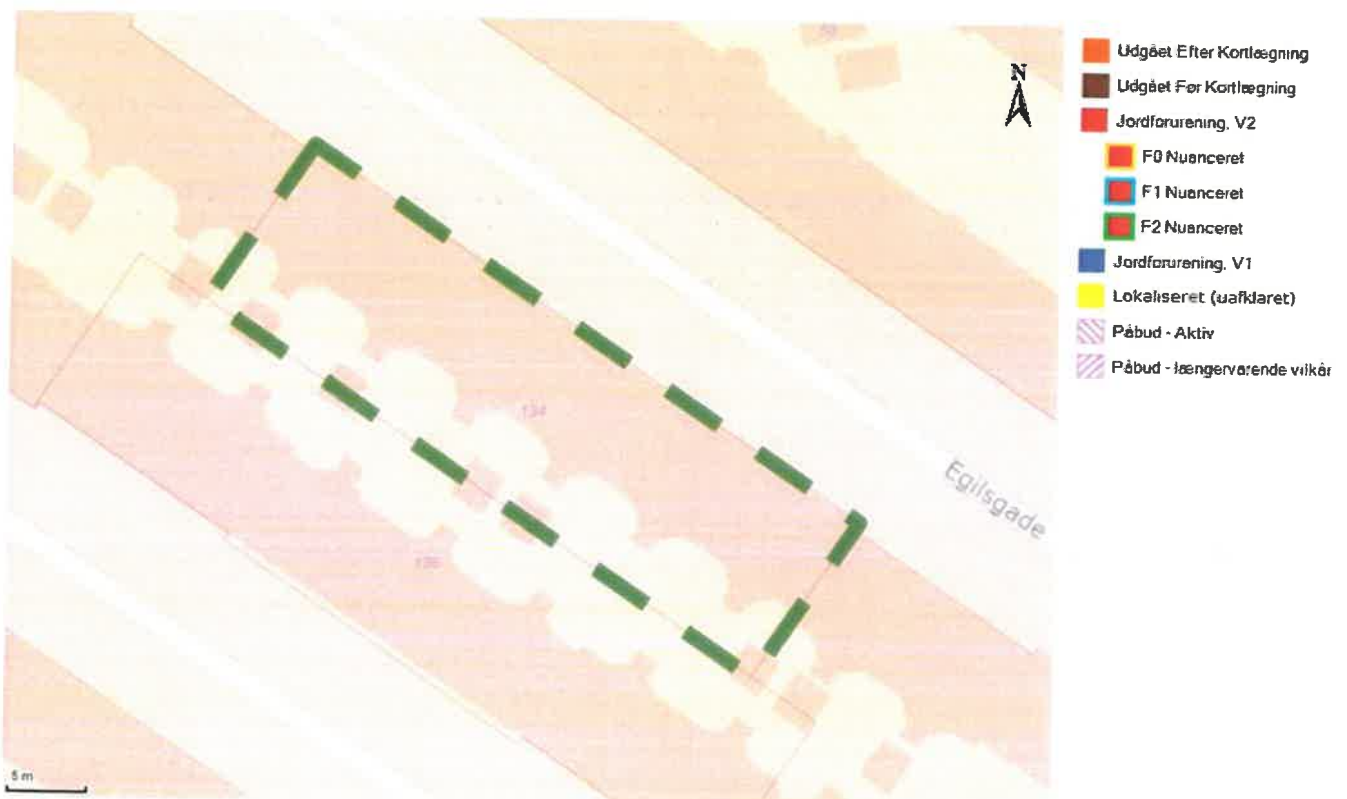
Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Amagerbros Kvarter, København
Matrikelnummer	134
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune
Beregningsdato	[Manglende Beregningsdato]

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.

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.

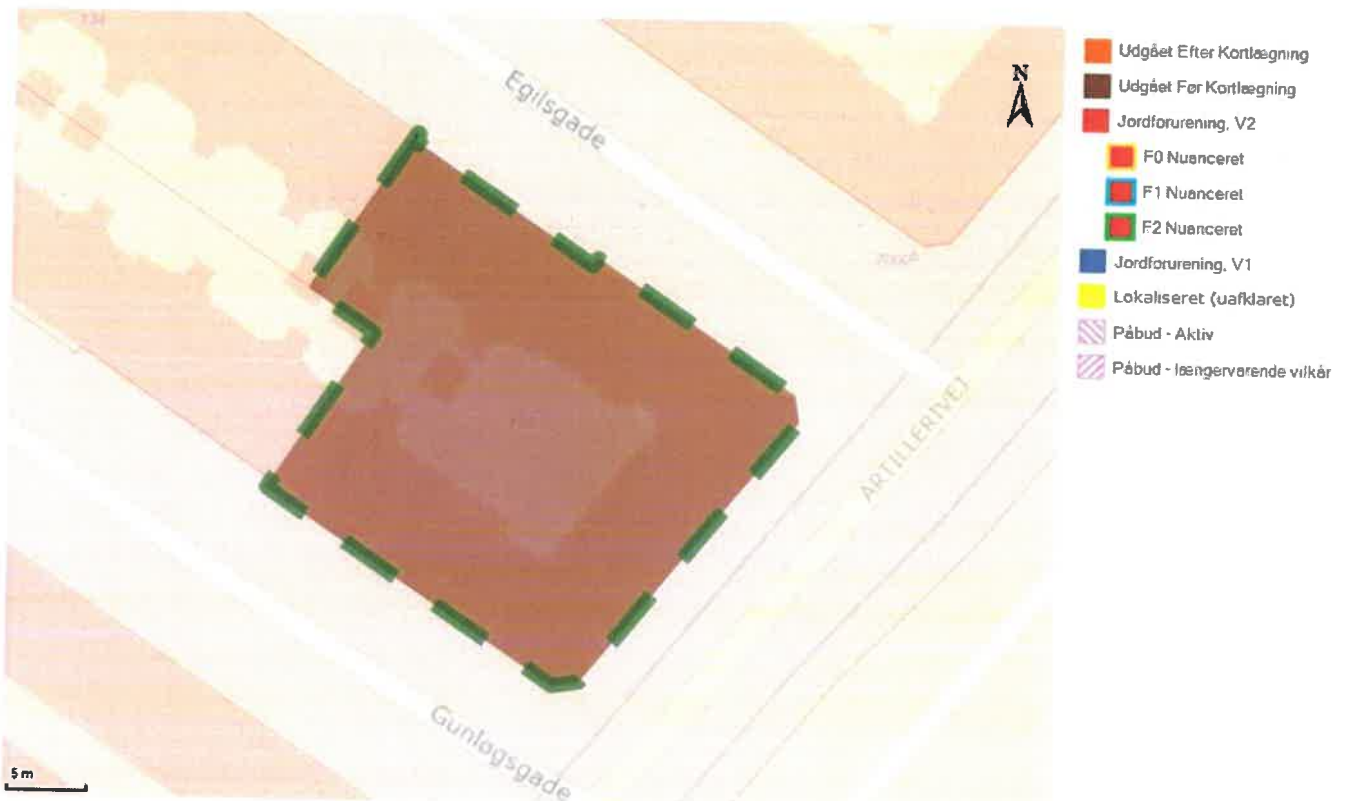
Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Amagerbros Kvarter, København
Matrikelnummer	135
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune
Beregningsdato	11-04-2023

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: udgået før kortlægning.

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 Sten Thorup Kristensen

Dansk økonomi og det københavnske boligmarked

Første halvdel af 2024 har budt på den hårdeste tid på ejendomsmarkedet siden den sene fase af finanskrisen. Transaktionsvolumen var usædvanligt lav, hvilket ikke så meget afspejler, at der ikke er interesserede købere, som at nuværende ejere ikke vil sælge til de priser, de bliver tilbudt. Det handler alt sammen om, at det nu er overvejende sandsynligt, at markedsrenterne permanent kommer til at ligge et par procent højere, end de gjorde frem til 2021. Det betyder højere afkastkrav.

Renten kan falde igen, men en negativ erfaring har været, at det i flere store lande har taget længere tid end ventet at få inflationen helt under kontrol. Det betyder konkret, at centralbankerne ikke kan sænke styringsrenterne så hurtigt som ønsket, og f.eks. konsensusforventningen om, hvor mange rentesænkninger der kommer fra ECB i 2024, er faldet fra mindst fem til to-tre.

Resume: Markedet for boligudlejningsejendomme befinder sig i en bølgedal, hvor det på grund af få transaktioner er svært at konkludere præcist om det præcise prisniveau. Bølgedalen skyldes dog primært, at købere og sælgere er uenige om, hvor meget afkastkravene skal op efter rentestigningerne. Fundamentalt er dansk økonomi stærk. Med Novo Nordisk i spidsen har store virksomheder succes og kan tiltrække arbejdskraft, der både kan betale høje skatter og høje huslejer. Mest nærværende risikofaktor er, at denne strøm af indvandring vender, så vi i stedet har nettoudvandring.

Hovedtrækkene i dansk økonomi

Krigene i Ukraine og Gaza, samt stridigheder mellem Kina og Vesten, har bidraget yderligere til den dystre stemning, som frygten for klimaforandringer i forvejen lagde ned over samfundet. Det er imidlertid vigtigt at gøre sig klart, at sådanne geopolitiske situationer, hvor alvorlige de end er, ikke nødvendigvis gør stor skade på økonomien. For Danmarks vedkommende er tilfældet, at de i økonomisk forstand hektiske år var under pandemien og begyndelsen af krigen i Ukraine. Siden har økonomien været stabil med en overvejende positiv undertone.

Globalt har økonomien, hen over alle ulykker, vist sig overraskende modstandsdygtig. Den måde, inflationen er blevet absorberet på, er blot seneste eksempel. Økonomerne diskuterede sidste år, om de højere centralbankrenter ville føre til en hård eller en blød landing for verdensøkonomien. Nu er diskussionen snarere, om der overhovedet har været nogen landing. At de høje renter ikke har kvalt mere aktivitet medfører, at renterne må forblive høje i længere tid, hvilket isoleret set er negativt for

prissætningen af ejendomme. Men en situation med konkurser og stigende arbejdsløshed havde været endnu mere negativ.

For nogle lande, f.eks. Tyskland, må oplevelsen stadig være, at landingen har været i den hårde ende. Andre lande har til gengæld overrasket meget positivt. Til disse lande hører Danmark, og det kan vi særligt takke én virksomhed for: Novo Nordisk. Dens succes giver høj efterspørgsel både arbejdsmarkedet, og dermed også på ejendomsmarkedet.

		2018	2019	2020	2021	2022	2023*	2024*
BNP-vækst	Danmark	1,5%	2,8%	-2,1%	4,9%	2,7%	1,7%	1,2%
	EU	2,1%	1,8%	-5,6%	6,0%	3,4%	0,6%	1,3%
Ledighed	Danmark	3,9%	3,7%	4,7%	3,7%	2,6%	2,9%	3,2%
	EU	7,3%	7,6%	7,1%	7,1%	6,2%	6,0%	6,0%
Inflation	Danmark	0,8%	0,8%	0,4%	1,9%	7,7%	4,0%	3,2%
	EU	1,8%	1,2%	0,7%	2,9%	9,2%	6,5%	3,5%
Privatforbrug	Danmark	2,2%	1,4%	-1,4%	4,3%	4,3%	0,1%	1,6%
	EU	1,9%	1,5%	-7,1%	4,6%	4,2%	0,4%	1,3%

Kilde: Danske Bank, Eurostat og Danmarks Statistik. * Forecast

Medio 2024 er udsigterne for dansk økonomi ganske lys. Beskæftigelsen bliver ved med at stige, og lønstigninger, der skal kompensere for den herhjemme stort set ophørte inflation, vil betyde stigende reallønninger. Dette vil gavne udlejere af både boliger og erhvervslokaler.

Man skal næppe heller lægge det store i diskussionerne om, at produktivitetsudviklingen er lav, når man fraregner medicinalindustrien. Sådant en betragtning giver ikke rigtigt mening, da medicinalindustriens fremgang forudsætter, at store dele af resten af erhvervslivet bliver følgerhverv med simple ydelser, hvor produktiviteten er, som den er.

Det er dog også i den indenlandske økonomi, man for tiden finder de primære risikofaktorer. Alt i dansk økonomi afhænger af, at der kommer en løbende strøm af arbejdskraft fra andre lande. Uden dette ville det være sværere at holde inflationen under kontrol, de store virksomheder ville måske være nødt til at flytte aktiviteter til udlandet, og ikke mindst ville staten komme til at lide under manglende skatteindtægter.

Staten har de seneste år næsten været ubegribeligt heldig. Tilvandringen har givet mulighed for gentagne gange at opjustere det såkaldte råderum, således at der er råd til både hjælp til Ukraine, oprustning i øvrigt,

mere velfærd og skattelettelser. Dette billede kan meget hurtigt vende, så det i stedet blive hårde sparerunder og skattestigninger, der kommer på dagsordenen.

	2023	2024*	2025*
ECB	3,3%	3,8%	3,1%
Dansk statsobl.	2,7%	2,5%	2,4%
Tysk statsobl.	2,4%	2,4%	2,3%
Dansk 30-årig realkreditobl.	4,9%	4,3%	4,3%

Kilde: DØRS

Det københavnske marked for boliger og boligudlejningsejendomme.

Lejlighedsmarkedet:

Efter en række gode år bremsede ejerboligmarkedet hårdt op i sommeren 2022, på grund af inflationen. Især handlen med dyre boliger gik en overgang næsten i stå. Fra midten af 2023 var omsætningen næsten tilbage på niveauet fra før nedgangen, men dette skyldtes alt overvejende, at markedsaktørerne forberedte sig på det nye ejendomsskattesystem: En overgangsordning gjorde det fordelagtigt at afslutte handler inden den 1. januar 2024.

Herefter er markedet faldet igen. For ejerlejligheders vedkommende har der ikke været tale om noget totalt stop, som var frygtet. En tydelig stigning i liggetiderne fra januar til april vidner om en opbremsning, men bundlinjen for Københavns vedkommende – modsat resten af landet – er, at de ejerlejligheder, der bliver sat til salg, også bliver solgt.

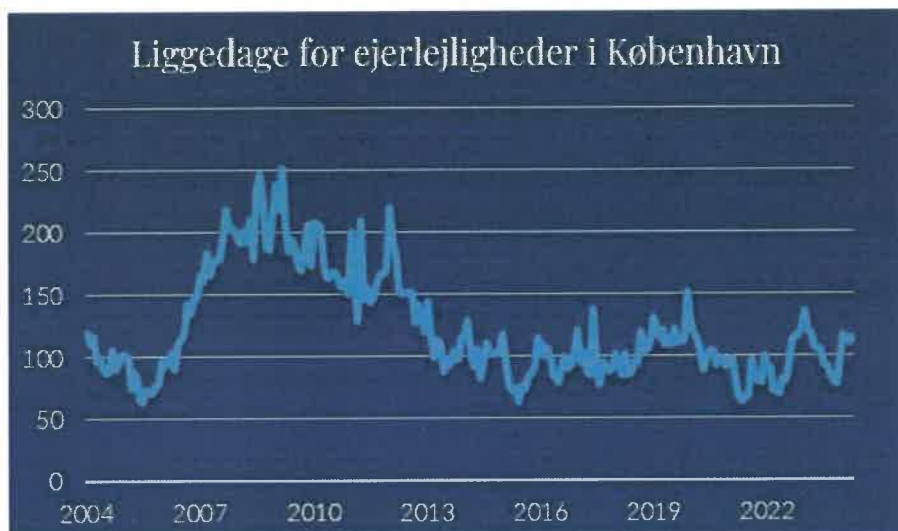
Priserne på ejerlejligheder i København og på Frederiksberg nåede i slutningen af 2023 næsten op på rekordniveauet fra årsskiftet til 2022. Det er dog målt i nominelle priser – korrigeret for inflation er der tale om et reelt prisfald på ca. 15 pct. Der er i skrivende stund ikke officielle prisdata for 2024, hvor den skattemæssige overgangsordning var afsluttet, men der vil med al sandsynlighed være tale om et prisfald.

Den megen tumult på markedet de senere år gør det svært at gennemskue trends for kommunerne uden for København. Her bliver der mange steder ikke solgt mange ejerlejligheder i det hele taget, og det gør, at de registrerede priser pr. kvm. kan variere meget fra kvartal til kvartal, alt efter hvilke lejligheder, der er solgt. Men et forsigtigt bud er, at priserne på ejerlejligheder i visse lokationer nord for København, bl.a.

Lyngby-Taarbæk og Helsingør, over de seneste fem år er steget lidt mere end priserne i selve København, mens priserne vest og syd for centrum omvendt er steget lidt mindre.



Kilde: FinansDanmark



Kilde: FinansDanmark

Afslag og liggetider fungerer som vigtige indikatorer 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.

Dette mønster har man også

set ved de seneste op- og nedture på ejerboligmarkedet. Men man må hæfte sig ved, at der i det store billede kun er tale om krusninger på overfladen. Liggetiderne holder sig på det, der har været normalt historisk, og langt under det, man så under finanskrisen.



Kilde: FinansDanmark

Noget tilsvarende kan man sige er konklusionen på tallene for afslag (målt i pct. af oprindelige udbudspriser).

Afslagene nåede dog en top medio 2022, hvor potentielle købere pludselig skulle forholde sig til højere renter, for så at falde ned igen, da køberne skulle nå at komme inden for den skattemæssige

deadline 1. januar 2024. Hvordan afslagene har udviklet sig efter denne deadline, er medio 2024 endnu ukendt, men man må formode, at de er gået op igen.

Skattespørgsmålet betød tillige, at der i slutningen af 2023 også var et højt antal salg – dog ikke så stort som under coronaen, hvor alle former for boliginvesteringer boomed. De første 2024-tal vil uundgåeligt komme til at ligge på et lavt niveau, men det er endnu usikkert hvor lavt, og hvor lang denne bølgedal vil være.



Kilde: FinansDanmark

Investeringsmarkedet:

Udviklingen på ejerlejlighedsmarkedet er interessant at følge ikke blot for boligejerne, men også for ejere af boligudlejningsejendomme. På langt sigt må de to markeder forventes at følge hinanden, i hvert fald når det gælder **de af**

udlejningsejendomme, hvor der kan lejes ud til markedspriser, men til dels også når renoveringer gør, at der kan udlejes til det regulative begreb "det lejedes værdi".

Helt kortsigtet er en sammenligning problematisk, fordi indfasningen af de nye boligskatter har forrykket ejerboligmarkedet både før og efter den nævnte deadline, den 1. januar 2024. Men i et lidt længere perspektiv er ejerboligmarkedet kommet godt igennem både den forventede nedtur efter boomet under coronaen i 2020 og 2021 og rentestigningerne i 2021-2022. Selv om både priser og omsætning er faldet, er der en solid underliggende efterspørgsel.

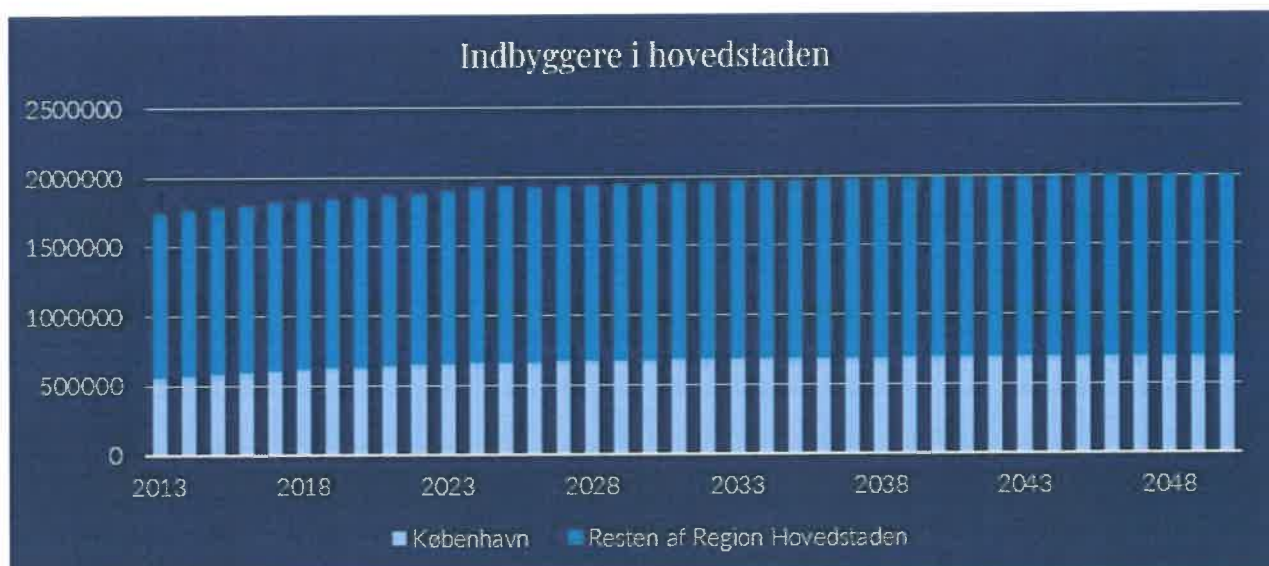
Dette sender et positivt signal til det professionelle ejendomsmarked, der var meget stille i årets første måneder. Omsætningen bundede ud i marts, hvor det særligt var påfaldende, at der stort set ikke blev handlet boligudlejningsejendomme.

Det, som sætter markedet i stå, er alt overvejende uenighed om, hvor meget afkastkrav skal justeres efter det opadgående niveauskifte i markedsrenterne i 2021-2022. Nationalbanken har beregnet, at afkastkravene historisk er steget halvt så meget som renterne, således at hvis renten er steget med 2 procentpoint, vil afkastkravet stige med 1 procentpoint. Problemet er, at man ikke bare kan regne ud fra nuværende renter – man må forholde sig til, hvad renterne vil være på længere sigt.

Forventningen hos de fleste økonomer er, at renterne vil falde noget igen, men at epoken med renter på 0 procent eller derunder er endegyldigt forbi. Spørgsmålet er, hvornår et rentefald i givet fald vil indtræffe. Foreløbigt er tidligere forventninger om et betydeligt dyk i første del af 2024 blevet skuffede.

På langt sigt er det vigtigste fundamentale vilkår for ejendommen efterspørgslen fra brugerne; altså lejerne.

Her kan man konstatere, at Danmarks befolkning vokser, og desuden koncentrerer den sig om storbyerne, især København, så man her oplever har oplevet ekstra stor vækst.



Kilde: Danmarks Statistik

Imidlertid er befolkningstilvæksten faldende, særligt i hovedstaden. Danmarks Statistik har fra 2023 til 2024 nedskrevet sin fremskrivning af folketallet i 2050 i Københavns Kommune med godt 27.000, til 699.000.

Forholdet kan også illustreres på en anden måde: Gennem 2010'erne sagde man, at Københavns Kommune voksede med 10.000 indbyggere om året. Coronaen skabte nogle rystelser, men set i bakspejlet fremgår det, at kommunen siden 2020 er vokset med mellem 5000 og 10.000 indbyggere om året. Ifølge Danmarks Statistiks fremskrivning vil det i de kommende ti år falde yderligere, til mellem 0 og 5000 nye indbyggere om året.

Selv disse lavere tal afhænger af, at det fortsat vil være muligt at tiltrække indvandrere til Danmark. Dette er langt fra givet. Fødselsraterne har verden over taget store dyk, og det gælder også i de lande, hvorfra mange flytter til Danmark, f.eks. Polen. I en del af disse lande er velstanden også i hastig vækst, hvilket mindsker motivationen til at flytte til andre lande.

Det korte af det lange er, at den tid er forbi, hvor man kan tage det for givet, at befolkningstilvækst vil understøtte det københavnske boligmarked, så langt øjet rækker. Tværtimod er det overvejende sandsynligt, at vi kommer til at se faldende folketal – spørgsmålet er blot hvornår.

I resten af hovedstadsregionen er billedet lidt anderledes. Her vokser folketallene mere end forventet i disse år, og fremskrivningen for 2050 er stort set uændret i forhold til sidste år.

Det er særligt vestegnskommuner som Rødovre, Høje-Taastrup og Brøndby, der vokser. Dette er overvejende en funktion af, at det er her, der er opført nye boliger. Men måske er der også sket et skifte i præferencerne hos de unge, så det ikke længere bliver anset som lige så attraktivt som tidligere at bo i centrum af hovedstaden – at bo i en forstad er også acceptabelt.

Byggeaktiviteten:

På langt sigt, men også på mellemlangt sigt, er nybyggeriet en afgørende parameter på udbudssiden for udlejningsejendomme. Få år efter finanskrisen kom der igen gang i byggeriet i Københavns Kommune, f.eks. i Sydhavn, Nordhavn, Ørestad, og Carlsberg Byen. Høje grundpriser i København førte snart efter til, at byggeboomet bredte sig til forstæder, endog til landkommuner i Region Hovedstaden.

Det er ændret nu. Aktuelt har en buket af faktorer ført til en opbremsning i byggeriet. En overgang var byggematerialer kommet højt op i pris. Denne inflation er bragt ned igen, men nye klimakrav medvirker til en langsigtet fordyrelse af byggeriet. Hertil kommer, at renterne er steget, og at ny regulering fra Finanstilsynet har betydet, at det er blevet betydeligt sværere at få finansieret nybyggeri.

Flerheden af faktorer bag opbremsningen betyder, at byggeriet ikke nødvendigvis kommer i gang igen, selv om renten skulle falde. For så vidt folketallet bliver ved med at stige, bliver balancen mellem udbud og efterspørgsel forskubbet på en måde, der vil favorisere boligejendomme med fri husleje fastsættelse, det vil sige ejendomme opført efter 1992.



Kilde: Ejendom Danmark. Data pr. oktober de enkelte år.

Der går imidlertid nogle år, fra en opbremsning i byggeaktiviteten materialiserer sig i et lavere udbud af nye boliger. Det, som bliver sendt på markedet lige nu, blev sat i gang, før nogen havde forestillet sig inflation og rentestigninger. Målt på tomgangen i lejeboliger er der på det seneste kommet flere boliger på markedet i København, end efterspørgslen kunne følge med til. Tomgangen er steget signifikant i 2023, men den er stadig lav, og det vil den sandsynligvis blive ved med at være.

Nok så interessant, som hvad der er bygget, er naturligvis, hvad der vil blive bygget i fremtiden. Desværre er vi på det punkt underforsynet med data, idet Danmarks Statistik selv advarer mod at tage sine tal for byggeri gode varer før efter halvandet år. I den periode kommer der løbende store opdateringer, efterhånden som indberetningerne triller ind.

Færdiggørelsen af nye boliger i Byen København, det vil sige kommunerne København, Frederiksberg, Tårnby og Dragør, toppede i begyndelsen af 2019 med ca. 1450 boliger pr. kvartal. Endnu er det ikke muligt at se en nedgang, men byggeriet har som nævnt en lang opbremsningstid.



Kilde: Danmarks Statistik. Note: Omfatter også Frederiksberg, Tårnby og Dragør

Målt på igangværende boligbyggeri er nedgangen nu signifikant, og vi skal tilbage til 2013, før der senest var lige så få boliger under opførelse. Der vil uundgåeligt komme en periode på flere år, hvor der bliver sendt meget få nye boliger på markedet i København. Det kan være samfundsmæssigt problematisk, hvis befolkningstilvæksten i København fortsætter. Men det medvirker til at opretholde værdierne i eksisterende boligejendomme.

BNP og løn i hovedstadsområdet:

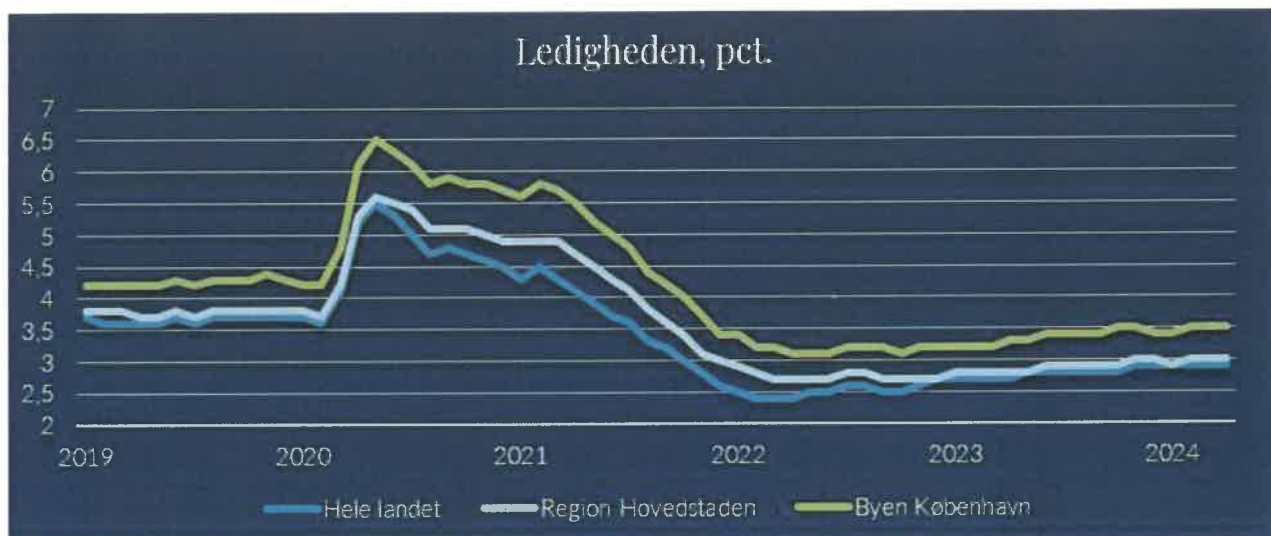
Den anden store parameter på efterspørgselsiden, efter udviklingen i folketallet, er forbrugernes styrke. Jo flere penge, de har at betale husleje med, jo bedre.

Forbrugernes styrke afgøres af den økonomiske vækst, og i hvilket omfang denne slår over i realindkomster. Her er en høj beskæftigelse vigtig, men det samme er vellønnede job.

Coronaen skabte også store rystelser på arbejdsmarkedet. Umiddelbart i 2020 steg ledigheden brat, og selv om erhvervslivet i løbet af få uger havde fundet en modus operandi, så aktiviteterne kunne køre videre, trods nedlukninger, faldt ledigheden kun langsomt igen. Man talte om "the great resignation", hvor mange, som mistede deres jobs, eller som havde hjemmearbejde og opdagede nye måder at leve på, valgte helt at forlade arbejdsmarkedet.

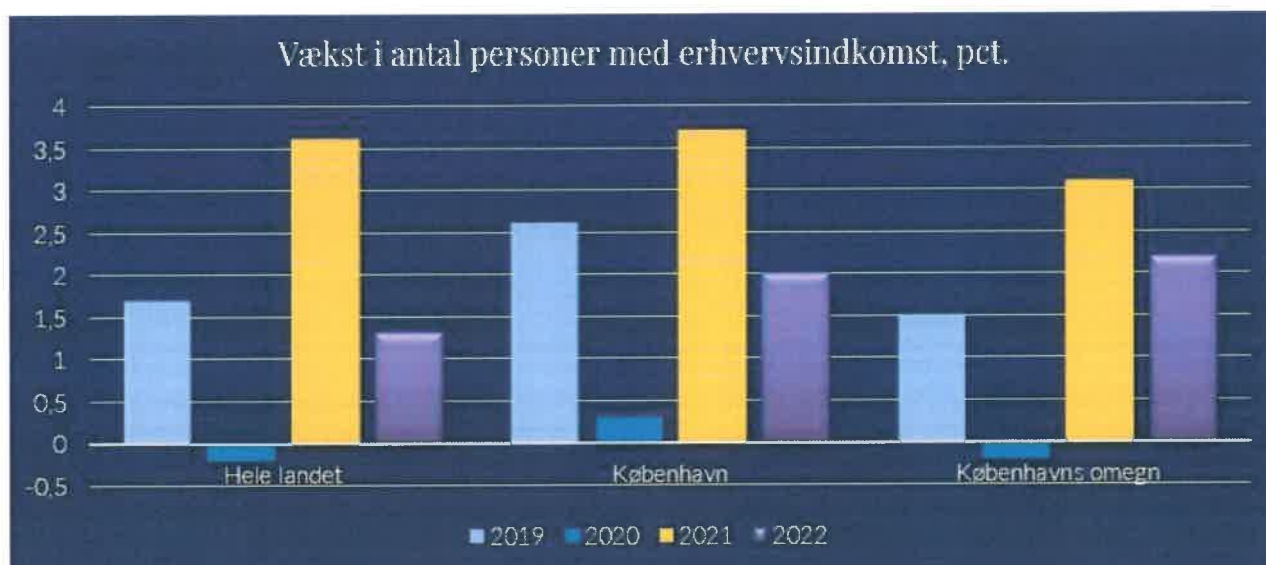
Det viste sig dog at være midlertidigt. I begyndelsen af 2022 var ledigheden helt i bund igen, og der har den holdt sig siden, på trods af inflation og frygt for recession.

Danmarks Statistik prioriterer i disse år desværre tal for beskæftigelser og indkomster lavt. Nyeste tal er fra 2022. Men der er grund til at tro, at der de seneste to år har været en solidt stigende beskæftigelse, jævnfør stigningen i folketallet og den lave ledighed.

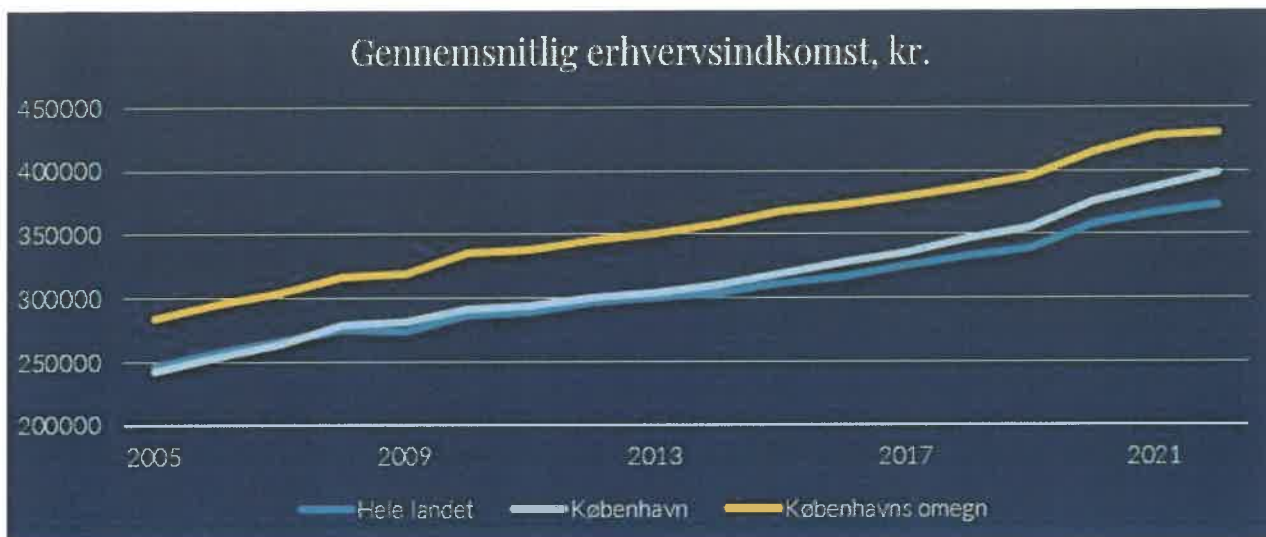


Kilde: Danmarks Statistik.

Der er også grund til at tro, at der igen er vækst i den erhvervsindkomst, som de beskæftigede gennemsnitligt har. Dette af to grunde: For det første er mange af de nye beskæftigede kommet til Danmark fra andre vestlige lande for at arbejde i en af de succesfulde virksomheder, dansk erhvervsliv for tiden kan byde. Sådanne stillinger vil normalt være vellønnede. For det andet kompenserer de overenskomster, der er aftalt i 2023 og 2024, for inflationen i de foregående år. Det betyder, at hvor reallønnen faldt i 2022 og et stykke ind i 2023, har den siden været stigende.



Kilde: Danmarks Statistik. København er inkl. Frederiksberg, Tårnby og Dragør kommuner.



Renter og alternativinvesteringer:

2022 bød på den største omvæltning på rentemarkederne i en generation. Siden finanskrisen var renterne stødt faldende, så både F1-renten og renten på en tiårig statsobligation var 0 pct. eller negativ gennem 2021, mens renten på en 30-årig realkreditobligation nåede at komme under 1 pct.

I 2022 vendte billedet altså brat. Renten steg med historisk hastighed, og f.eks. renten på et 30-årigt lån nåede nogle få dage i efteråret 2022 op på over 6 pct.

Siden har diskussionen gået på, hvor markedsrenterne skal ligge på langt sigt, og der er blevet tolket meget ind i, hvad der siden viste sig at være kortsigtede stigninger og fald. Set i bakspejlet må man imidlertid sige, at renten har været stabil siden indgangen til 2023. Man kan tage en tiårig, dansk statsobligation som benchmark. Den har gennem halvandet år ligget i et spænd mellem 2 og 3 pct.

En anden ændring er, at boligrenter er steget mere end statsrenter. Dette er mest tydeligt for F1-renten. Denne var helt frem til sommeren 2022 på niveau med eller endda lavere end renten på en tiårig statsobligation. Nu ligger den ca. 1 procentpoint højere, altså på 3-4 pct.

De højere renter påvirker ejendomsmarkedet på forskellige måder. Mest ligefremt gør de det dyrere at finansiere et køb af ejendomme, hvorfor investorer alt andet lige vil kræve et højere startafkast. Den højere rente betyder også, at realkreditinstitutterne ikke må belåne en så stor del af ejendomsværdien, som de kan under lav rente, idet nye regler fra Finanstilsynet siger, at et 30-årigt med afdrag skal kunne serviceres ud af ejendommens egen drift, uanset at der optages en lånetype med lavere ydelser.

Sidst, men ikke mindst, er særligt renterne på statsobligationer et langsigtet benchmark for investorer i gode, velbeliggende boligudlejningsejendomme. Begge dele regnes som meget sikre aktiver, om end ejendommene på marginalerne har en højere risiko og derfor kommer med en risikopræmie. Stiger renten på statsobligationer, og dermed investorenes afkast på dem, vil de over tid kræve et tilsvarende højere afkast på ejendommene.

Forudsigelser om fremtidige renter er altid meget usikre, og det er de også nu. Man kan konstatere, at en langsigtet trend med faldende renter er brudt. Det skyldes bl.a. en – set i bakspejlet – alt for lempelig pengepolitik under covid-19.

Når ”straffen” for dette er afregnet, i form af inflation, kan man ikke udelukke, at det renteregime, vi befandt os i frem til 2021, vender tilbage. Men der er forhold, der taler imod det. Det er sandsynligt, at den ekstremt lave inflations tid er endegyldigt forbi. Bl.a. manglen på arbejdskraft, ikke bare herhjemme, men globalt, vil være inflationsdrivende, og dermed kan centralbankerne ikke bare presse renten ned for at få mere gang i økonomien.

Endvidere kan bl.a. grøn omstilling og oprustning i Europa skabe større efterspørgsel på kapital, og dermed prisen på den – renten – opad.



Kilde: Realkredit Danmark

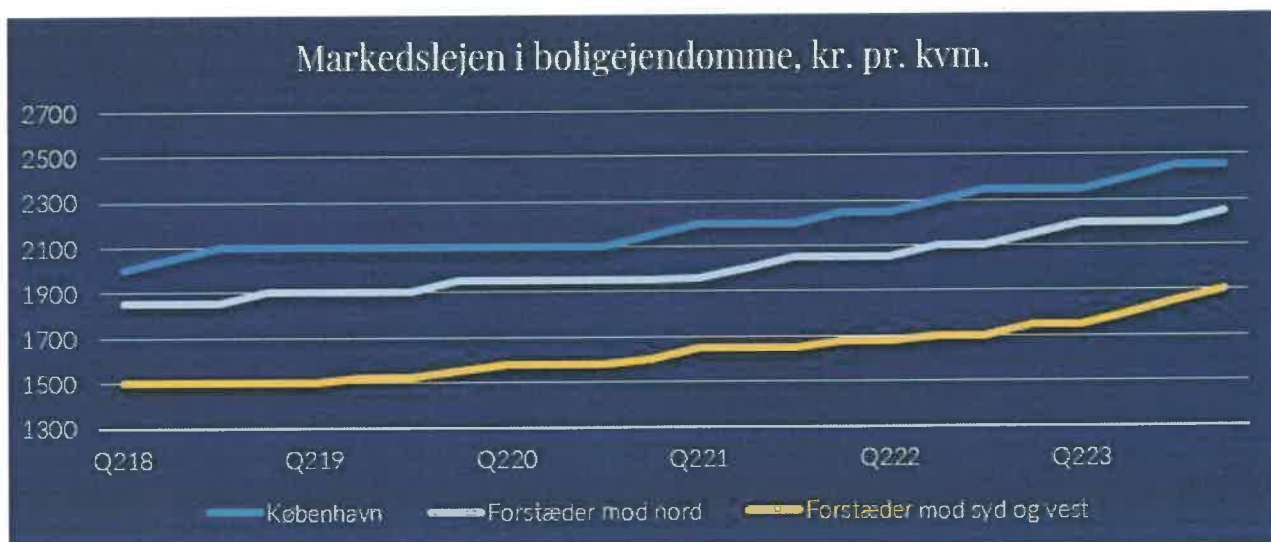
Leje og afkast:

Det københavnske marked for boligudlejningsejendomme har gennem de seneste ti år, frem til 2022, nydt intens opmærksomhed fra både danske og udenlandske investorer. Nu har markedet oplevet en brat opbremsning, og gennem 2024 har især de udenlandske investorer været næsten fraværende. De vil ikke købe til de priser, potentielle sælgere i Danmark og København kræver.

Det københavnske lejeboligmarked må som udgangspunkt opdeles i to: I ældre ejendomme, opført før 1992, er huslejen reguleret. I den hurtigt voksende masse af boliger, opført efter 1. januar 1992, kan huslejen derimod fastsættes på markedsvilkår – dog kun ved hver nyudlejning.

Denne nyere boligmasse er den nemmeste at forholde sig til. Her har trenden for markedslejerne været stigende og for afkastkrav faldende gennem en længere årrække. Trenden er dog nu brudt for afkastkravenes vedkommende – se nedenfor.

Mens det op gennem 2010'erne og begyndelsen af indeværende årti især var i selve København og i kommunerne nordfor, at det var muligt at hæve huslejerne, er det på det allerseneste især i kommunerne syd og vest for København – altså på Vestegnen – at man har set højere huslejer. Det afspejler bl.a., at her er kommet mange helt nye boliger på markedet. Men som nævnt under omtalen af ejerboligmarkedet bliver det også i dag anset for relativt mere attraktivt at bo på Vestegnen, end de tidligere gjorde.

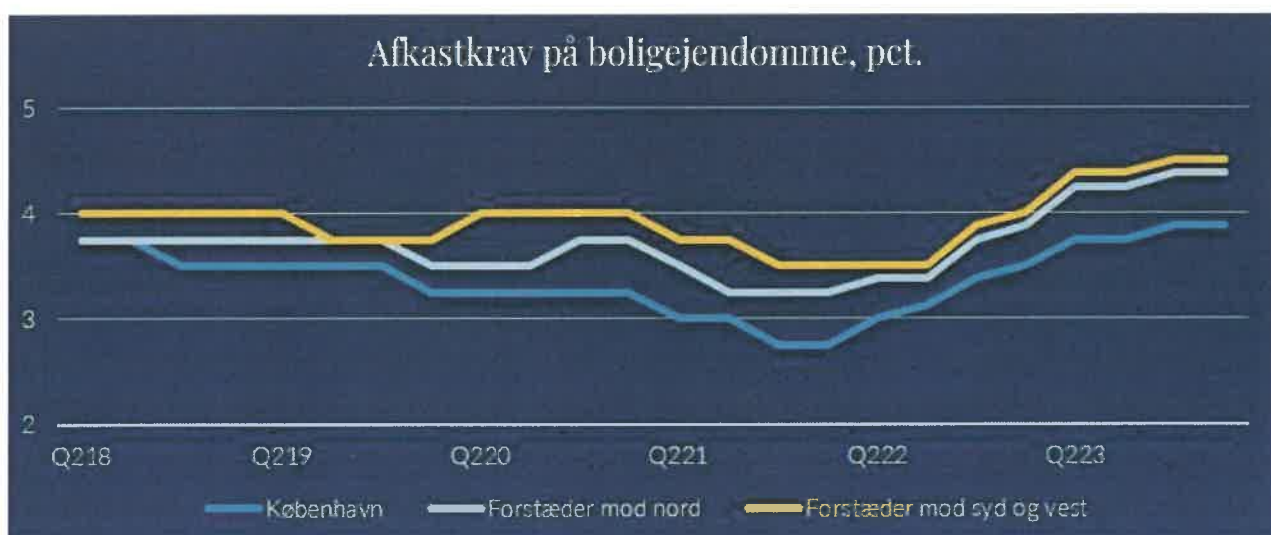


Kilde: Egne beregninger

I den ældre boligmasse gælder som udgangspunkt omkostningsbestemt husleje – beregnet ud fra ejendommens opførelsespris plus senere forbedringer. Ved en gennemgribende reovering af et lejemål er det dog muligt at overgå til et andet regime, kaldet "det lejedes værdi", der er en slags hybrid mellem bundet og fri huslejefastsættelse.

Fra 2018 var der voldsom politisk blæst om netop begrebet det lejedes værdi. Denne blæst mundede ud i lovændringer med virkning fra 1. juli 2020. Ejerne af de pågældende ejendomme skal nu vente fem år fra erhvervelsen, før de kan bruge reglerne. Et andet vigtigt element er, at man ikke længere kan hæve huslejeniveauet ved hver nyudlejning af et renoveret lejemål. Således er der lagt et effektivt loft over det lejedes værdi, som ellers forinden lovændringen var ved at nærme sig huslejen i nye ejendomme med fri huslejefastsættelse.

De gamle ejendomme indeholder dog fortsat typisk et potentiale for at renovere lejemål og hæve huslejen efterfølgende. Dette potentiale er investorerne villige til at betale for, hvilket kommer til et udtryk i et til tider meget lavt startafkast i gamle ejendomme.



Kilde: Egne beregninger

For både nye og gamle ejendomme har man over de seneste år sket en stor stigning i afkastkravet (og altså lavere priser på ejendommene). Afkastkravet har ellers været støt faldende i perioden med ultralave renter, men nu, hvor renterne er steget, skal der findes et nyt og højere niveau.

Der er grund til at tro, at stigningerne i afkastkravene nu mere eller mindre er klinget ud – afkastkrav er i store træk tilpasset det højere niveau for markedsrenterne.

Afkastkravene faldt i årene frem til begyndelsen af 2022 mest på de bedste og mest centrale placeringer. Det er også her, de nu er steget mest igen. Dette skyldes dog ikke kun rentestigninger. Det skyldes også Finanstilsynets nye regler, der definatorisk lægger størst begrænsning på muligheden for belåning ved ejendomme med lavt afkast, uanset at dette lave afkast skyldes, at risikoen også er lav.

På den positive side er der stadig en stor strøm af både lokal og international kapital, der på den eller anden måde skal placeres. Denne strøm kommer grundlæggende fra pensionsformuerne, som står til at

blive ved med at vokse i al forudsigelig tid. Man kan sige, at ligesom fundamentals er stærke på driftssiden – der er lejere med høje indkomster og tryghed i beskæftigelsen – er fundamentals også stærke på investorsiden. Der er rigeligt med investorer, der på et principielt plan gerne vil investere i københavnske boligudlejningsejendomme, selv om der lige nu er uenighed om, hvad priserne skal være.

blive ved med at vokse i al forudsigelig tid. Man kan sige, at ligesom fundamentals er stærke på driftssiden – der er lejere med høje indkomster og tryghed i beskæftigelsen – er fundamentals også stærke på investorsiden. Der er rigeligt med investorer, der på et principielt plan gerne vil investere i københavnske boligudlejningsejendomme, selv om der lige nu er uenighed om, hvad priserne skal være.