DK-VALUAREN
Vi sætter pris på din ejendom

REVURDERING AF
HALVTOLV 1 - 31 & 14 - 26
1436 KØBENHAVN K.

Vurderingsnummer: 24-1003

Vurderingsresumé: Under henvisning til vurderingsrapportens pkt. 11 kan vi oplyse, at ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) er vurderet til:

Kr. 677.200.000,00

Skriver kroner sekshundredesyvtisyvmillionertohundredetusinde 00/100.

Værdiansættelsen skal ses i sammenhæng med de oplysninger, som er anført på de efterfølgende sider af nærværende vurderingsrapport.

DK-VALUAREN
Vi sætter pris på din ejendom

Indholdsfortegnelse

1. Sammenfatning/Resumé: ... 3
1.1 Værdien af ejendommen ... 3
1.2 De anvendte forrentningskrav ... 3
1.3 Længden af budgetperioden ... 3
1.4 Den gennemsnitlige afsatte vedligeholdelsesudgift pr. m^2 i budgetperioden ... 3
1.5 Det gennemsnitlige anvendte lejeniveau for det lejedes værdi opgjort pr. m^2 pr. år ... 3
1.6 Ejendommens værdi opgjort pr. m^2 ... 3
2. Rekvirent: ... 4
3. Vurderingsmand: ... 4
4. Vurderingsobjekt: ... 4
5. Vurderingsformål: ... 4
6. Vurderingstema: ... 4
7. Besigtigelse: ... 5
8. Modtagne dokumenter: ... 5
9. Indhentede oplysninger: ... 5
10. Specifikationer: ... 5
10.1 BBR-oplysninger/Arealer ... 5
10.2 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder ... 7
10.3 Årlig leje ... 8
11. Besvarelse: ... 8
12. Almindelige forudsætninger: ... 12
13. Særlige forudsætninger: ... 13
14. Bilag: ... 13
15. Habilitetserklæring: ... 13
16. Erklæring: ... 13
17. Copyright: ... 14
18. Ansvar: ... 14
19. Fremsendelse: ... 14
20. Datering og underskrift: ... 14
21. Udkast til driftsbudget: ... 15

DK-VALUAREN
Vi sætter pris på din ejendom

1. Sammenfatning/Resumé:

1.1 Værdien af ejendommen

Ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) er vurderet til kr. 677.200.000,00.

1.2 De anvendte forrentningskrav

I DCF-beregningen er anvendt et exitafkast på 5,00% og den afkastbaserede beregning viser et afkast på 3,18% før refusion ved en leje på kr. 1.775 pr. m^2.

1.3 Længden af budgetperioden

Budgetperioden er 20 år, hvorefter ejendommens boliger antages at være solgt.

1.4 Den gennemsnitlige afsatte vedligeholdelsesudgift pr. m^2 i budgetperioden

Jeg har beregnet, at udgifter til vedligeholdelse, jf. LL §§119, udgør kr. 99 pr. m^2 pr. år.

1.5 Det gennemsnitlige anvendte lejeniveau for det lejedes værdi opgjort pr. m^2 pr. år

Vi har anvendt kr. 1.775 pr. m^2 pr. år som det gennemsnitlige lejeniveau for det lejedes værdi.

1.6 Ejendommens værdi opgjort pr. m^2

Ejendommens værdi opgjort pr. m^2 er beregnet til kr. 45.862.

De i vurderingen anvendte forudsætninger samt øvrige nøgletal fremgår dels af vedhæftede bilag "Udkast til omkostningsbestemt lejebudget som udlejningsejendom" og "DCF-beregning med følsomhedsberegning" samt "Almindelige forudsætninger" og "Særlige forudsætninger", hvortil vi i øvrigt henviser.

2. Rekvirent:

A/B Halvtolv
v/Skovgaard Alsig Advokater
Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th.
1414 København K.
Att.: Advokat Jacob Glistrup

E-mail: jg@skovgaardalsig.dk

3. Vurderingsmand:

Jens Christian Laasholdt, ejendomsmægler & valuar, MDE
DK-Valuaren
Aurikelvej 12
2000 Frederiksberg

Tlf.: 28 55 08 98
E-mail: jcl@dk-valuaren.dk

4. Vurderingsobjekt:

Halvtolv 1 – 31 & 14 - 26, 1436 København K.

Matr. nr. 603 Christians Kvarter, København,

Ejendomsnr.: 101 42260,

i det følgende benævnt ejendommen.

5. Vurderingsformål:

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes i forbindelse med fastsættelse af ejendommens værdi i årsrapporten.

6. Vurderingstema:

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) i. h. t. § 5, stk. 2, litra b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber – den skønnede kontantværdi som udlejningsejendom pr. 29. februar 2024 – ved overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor og ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markeds- og konjunkturforhold.

Markedsværdi (handelsværdi) er det beløb som ejendommen vil kunne indbringe på vurderingsdagen, i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

7. Besigtigelse:

Jeg har den 27. februar 2024 besigtiget ejendommen, alene udefra.

8. Modtagne dokumenter:

- Ejendomsskattebillet for 2024.
- Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt 7. juni 2023.
- Årsrapport for perioden 1. marts 2022 – 28. februar 2023.
- Budget for perioden 1. marts 2023 – 28. februar 2024.
- Oplysning om gennemførte større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

9. Indhentede oplysninger:

- BBR-meddelelse, dateret 11. januar 2023.
- Tingbogsattest, dateret 11. januar 2023.

10. Specifikationer:

10.1 BBR-oplysninger/Arealer

Ifølge BBR-meddelelsen af 11. januar 2023 andrager ejendommens arealer følgende:

Bygningsnr. 1: Halvtolv 14 - 18

Bebygget areal:	540 m^2
Samlet bygningsareal:	1.580 m^2
Kælder:	368 m^2
Boligareal:	1.567 m^2

Bygningsnr. 2: Halvtolv 20 - 26

Bebygget areal:	782 m^2
Samlet bygningsareal:	2.320 m^2
Kælder:	300 m^2
Boligareal:	2.326 m^2

Bygningsnr. 3: Halvtolv 29 - 31

Bebygget areal:	490 m^2
Samlet bygningsareal:	1.450 m^2
Kælder:	0 m^2
Boligareal:	1.478 m^2

DK-VALUAREN
Vi sætter pris på din ejendom

Bygningsnr. 4: Halvtolv 21, 25 & 27

Bebygget areal:	662 m^2
Samlet bygningsareal:	1.970 m^2
Kælder:	455 m^2
Boligareal:	1.964 m^2

Bygningsnr. 5: Halvtolv 17, 19 & 23

Bebygget areal:	785 m^2
Samlet bygningsareal:	2.327 m^2
Kælder:	0 m^2
Boligareal:	2.336 m^2

Bygningsnr. 6: Halvtolv 9, 13 & 15

Bebygget areal:	662 m^2
Samlet bygningsareal:	1.970 m^2
Kælder:	455 m^2
Boligareal:	1.964 m^2

Bygningsnr. 7: Halvtolv 5, 7 & 11

Bebygget areal:	785 m^2
Samlet bygningsareal:	2.336 m^2
Kælder:	0 m^2
Boligareal:	2.336 m^2

Bygningsnr. 8: Halvtolv 1 - 3

Bebygget areal:	413 m^2
Samlet bygningsareal:	1.057 m^2
Kælder:	253 m^2
Boligareal:	795 m^2
Andet areal: (fælleshus)	256 m^2

Bygningsnr. 401: Halvtolv 31 (Overdækket friareal i tidligere bådskure)

Bebygget areal:	873 m²
Samlet bygningsareal:	873 m²
Kælder:	0 m²
Boligareal:	0 m²
Andet areal:	873 m²

Herudover 3 cykelskure på henholdsvis 100 m², 100 m² og 69 m² samt 3 udhuse på hver 11 m².

Antal boliger: 156 stk.

10.2 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder

Foruden den almindelige løbende vedligeholdelse af ejendommen, er der ifølge de modtagne oplysninger fra andelsboligforeningens kasserer, udført følgende større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen de senere år:

2010/2011	Snefangslister, kr. 472.000.
2013/2014	Maling af skalplader, kr. 1.080.000 + fugearbejde, kr. 456.000 + vand- og varmemålere udskiftet, kr. 347.000.
2015/2016	Udskiftning af elevatoralarmer, kr. 199.000.
2016/2017	Maling af opgange, 1. halvdel, kr. 250.000 + etablering af skraldeskure, kr. 388.000.
2017/2018	Maling af opgange, 2. halvdel, kr. 250.000 + etablering af cykelparkering i gård 5 – 11, kr. 28.000 + rullegræs ved bolværk, kr. 25.000 + inspektion af tag med drone, kr. 25.000 + kloakopretning ved nr. 3, kr. 61.000 + årlig gennemgang af kloak og pumper, kr. 16.000 + nye skilte til genbrugscontainere, kr. 22.000 + beskæring af bøgepur mod kanalen, kr. 61.000 + asfaltarbejder på Halvtolv-vejen, kr. 68.000 + eftergang af elinstallationer incl. brandgennemføringer, kr. 50.000 + ventilation og fugtstyring i tørrerum, opgang 18, 20 & 25, kr. 22.000 + loftslemme, gangbroer og efterisolering på loftet, kr. 388.000 + adgangssystem på gadedøre m.m., kr. 348.000.
2018/2019	Udskiftning af faldgrus på legepladsen, kr. 33.600 + eftergang og reparationer på elinstallationer i kældre, herunder brandsikret gennemføringer gennem brandvægge, kr. 40.000 + nyt gulv i fælleshuset, kr. 182.750.
2019/2020	Afslibning af terrazzo i alle opgange, kr. 670.000 + opstart af reparation af revner i terrazzo i alle opgange + reparation efter vand- og rådskade ved ovenlysvindue, kr. 235.800 + afslibning og ny overfladebeskyttelse på beton-gulv i kanonbådsskuret, kr. 165.900.
2020/2021	Større tagprojekt med vedligeholdelse/reparationer af forskellige problemer på tagene, kr. 3.433.171 + afslutning af reparation af revner i terrazzo i alle opgangene, kr. 229.741.
2021/2022	Etablering af elladestandere, kr. 169.000.
2023/2024	Gennemgribende renovering af køkkenet i fælleshuset, ca. kr. 420.000 + indlagt fibernet i hele bebyggelsen, ca. kr. 195.000 + forbedret opgangsbelysning med LED lamper, ca. kr. 437.000.

10.3 Årlig leje

Jeg har undersøgt aktuelle udbud af beboelseslejemål på diverse ejendomsportaler. Herudover har jeg konsulteret udlejningsmægler i et stort erhvervsmæglerfirma i København om lejen for boliglejemål i nærværende ejendom. Pågældende mægler har mange års erfaring i udlejninger af boliglejemål i Storkøbenhavn, herunder i København K. Det er opfattelsen, at boliglejemål i området oftest udbydes til kr. 1.600 – 1.900 årligt pr. m^2 og udlejes til kr. 1.500 – 1.800 årligt pr. m^2.

I nærværende vurdering, har vi ansat den årlige leje til kr. 1.775/m^2, hvilken leje vi anser som en rimelig opnåelig leje for lejligheder som disse og med denne beliggenhed.

Vi er bekendt med, at der er beboelseslejemål i nyopførte ejendomme som udbydes til en højere leje. Nærværende ejendom vil i udlejningsøjemed dog ikke blive betragtet som en nyopført ejendom, og huslejenævnet vil derfor, med stor sandsynlighed, ikke godkende en højere leje end ansat i nærværende vurdering.

Den samlede årlige boligleje kan herefter beregnes til 14.766 x 1.775/m^2, eller i alt kr. 26.209.650 p.a., hvilken leje indgår i efterfølgende prisfastsættelse af ejendommen.

11. Besvarelse:

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de modtagne dokumenter, indhentede oplysninger, diverse beregninger og ud fra mit kendskab til prisniveauet i området, kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) i. h. t. § 5, stk. 2, litra b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber – den skønnede kontantværdi som udlejningsejendom pr. 29. februar 2024 – ved overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor og ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markeds- og konjunkturforhold.

Kr. 677.200.000,00

skriver kroner sekshundredesyvtisyvmillionertohundredetusinde 00/100, kontant.

Ejendommen er en nyere og pæn og vel vedligeholdt boligudlejningsejendom, attraktivt beliggende, med et stort antal beboelseslejligheder i varierende og gode størrelser.

Værdiansættelsen er dels baseret på en afkastbaseret beregning med udgangspunkt i en skønnet lejeberegning, dels på en DCF-beregning med forudsætning om, at ejendommens boliger er solgt i løbet af en 20-årig periode.

I værdiansættelsen indgår, at ejendommen kan opdeles i selvstændige ejerboliger, hvorfor en skønnet værdi af en ejerbolig af denne karakter ligeledes indgår i værdiansættelsen.

Vi har indhentet oplysninger om salgspriser på lejligheder i samme kategori i området tæt ved nærværende ejendom, i størrelser på 60 - 120 m^2, og solgt i perioden fra 2019 frem til i dag. Der er gennemført i alt 34 handler i fri handel til m^2-priser fra ca. kr. 44.400 til ca. kr. 103.000. Gennemsnittet for alle 34 handler ligger på kr. 66.708/m^2.

I DCF-beregningen er den gennemsnitlige salgspris sat til kr. 57.000/m^2 efter fradrag af salgs- og markedsføringsomkostninger, liggetid, forrentning af investeret kapital mv.

En afkastberegning viser et afkast på 3,18% før refusion ved en boligleje på kr. 1.775 pr. m^2 og i DCF-beregningen med løbende salg af ejerboliger er ansat et exitafkast på 5,00%.

Afkastprocenterne svarer til de forrentningskrav en køber vil stille til ejendommens afkast.

Der henvises til tidligere vurderinger, der i øvrigt ratihaberes.

Referenceejendomme:

Vi har undersøgt, om der er solgt sammenlignelige ejendomme i København K. i de senere år og undersøgt, om der p.t. er udbudt ejendomme, der kan indgå i en sammenligning med nærværende.

Direkte sammenlignelige ejendomme er altid vanskelige at finde, og vil altid betinge, at man kender de solgte ejendommes økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning bolig og erhverv, omkostningsbestemt lejeberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejereserve mv.

Af lidt større ejendomme der er solgt i København K. kan nævnes:

Adresse:	Areal:	Salgspris:	Afkast:	Solgt:
Nikolaj Plads	1.441	55.000.000	2,8%	06/2023
Rådhusstræde	2.279	60.000.000	1,5%	09/2019
Nørre Farimagsgade	1.601	38.500.000	3,4%	01/2019

Det er vor vurdering, at ovennævnte ejendomme ikke er direkte sammenlignelige med nærværende ejendom, primært på grund af ejendommenes størrelser, som alle er væsentlig mindre end nærværende ejendom.

Idet det ikke har været muligt at finde sammenlignelige ejendomme i København K., har vi udvidet søgningen til andre bydelsområder i København, heraf kan nævnes:

Adresse:	Areal:	Salgspris:	Afkast:	Solgt:
Roskildevej, Frb.	2.360	119.700.000	3,8%	04/2023
H. C. Ørsteds Vej, Frb.	1.354	32.000.000	2,9%	12/2022
Roskildevej, Frb.	1.406	35.000.000	3,1%	04/2022
Hedemannsgade, Ø.	1.226	42.000.000	2,7%	02/2021
Falkoner Allé, Frb.	4.045	110.000.000	3,6%	10/2020
Godthåbsvej, Frb.	1.971	60.150.000	3,0%	05/2019
Malmøgade, Ø.	2.353	72.000.000	2,2%	02/2019
Sankt Jakobs Plads, Ø.	1.790	62.900.000	0,7%	02/2019

Heller ikke nogen af disse ejendomme er direkte sammenlignelige med denne ejendom, dels fordi de ligger i et andet bydelsområde, og alene af denne grund ikke egner sig som referenceejendom, dels fordi ejendommenes størrelser alle er væsentlig mindre end nærværende ejendom.

Aktuelt udbudte ejendomme:

Der er p.t. udbudt en række mindre boligudlejningsejendommen til salg i København K. med arealer på mellem 336 m^2 og 1.788 m^2. Ingen af disse ejendomme er relevante at benytte som referenceejendomme, primært på grund af ejendommenes størrelser som alle er markant mindre end nærværende ejendom. Hertil kommer at de udbudte ejendomme er underlagt andre lejeretlige regler (OMK-leje) end nærværende ejendom.

Idet det ikke har været muligt at finde direkte sammenlignelige ejendomme til brug ved udarbejdelsen af nærværende vurdering, tager den ansatte værdi udgangspunkt i vores opfattelse af en investors betragtninger om ejendommens værdi. Alle ovenfor nævnte ejendomme er således udelukkende anvendt som en rettesnor for prisfastsættelsen.

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til det beløb som ejendommen vil kunne indbringe på vurderingsdagen, i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, jf også pkt. 6 i nærværende vurderingsrapport.

Ejendommen er vurderet inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

Nærværende vurdering omfatter ikke individuelle forbedringer, som andelshaver har udført, og som vil kunne udgøre en del af maksimalprisen iht. Lov om Andesboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 1.

I hovedparten af beboelseslejlighederne i andelsboligforeninger er der udført moderniseringer, primært vedrørende køkkener, badeværelser og el. En undersøgelse har vist, at moderniseringsudgifterne ligger i niveauet kr. 4.000 – kr. 6.000 pr. m^2, som ved salg af den enkelte andelsbolig normalt kan tillægges andelsboligens værdi iflg. årsrapporten.

I de solgte ejendomme er der i de fleste tilfælde udført moderniseringer af boliger i varierende antal, normalt udført i forbindelse med genudlejninger.

Såfremt nærværende vurdering anvendes i forbindelse med salg af andelsbolig, må vurderingen i.h.t. § 5, stk. 2, litra b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskabet ikke være mere end 18 måneder gammel.

Markedsforhold:

Priserne på ejendomsmarkedet er nu faldet 2 år i træk, og i 2023 har investeringsaktiviteten været den laveste i mange år. Er bunden nået – eller vil transaktionsaktiviteten fortsat være lav og kan vi forvente fortsatte prisfald?

2023 har været et dramatisk år på de finansielle markeder. I begyndelsen af året var inflationen historisk høj, men allerede nu er den på niveau med eller under den officielle målsætning på 2% - om end kerneinflationen fortsat kan give udfordringer. Ved begyndelsen af 2023 var ECB's styringsrenter 2,0-2,5%, nu er de 4,0-4,5%, det højeste niveau i ECB´s levetid. Til gengæld er de lange renter faldet pænt tilbage sidst på året.

Man kan måske håbe på, at vi i løbet af 2024 vil se en fortsat stabilisering af rentemarkederne. Medmindre inflationen igen kommer til at stige, vil det være forventeligt, at de lange renter stabiliseres eller falder lidt yderligere, og at vi vil se et væsentligt fald i den korte rente.

Risiciene på ejendomsmarkedet vil i 2024 ikke være stigende afkastkrav, snarere en svækkelse af udlejningsmarkedet.

Renteudviklingen gennem 2023 har betydet fortsat stigende afkastkrav indenfor de fleste ejendomssegmenter. Til gengæld har den underliggende ejendomsdrift generelt udviklet sig positivt med stigende lejepriser og lav tomgang.

Den største bekymring for 2024 er ikke fortsat stigende afkastkrav som følge af stigende renter. Men en konsekvens af en stram pengepolitik for at få bugt med inflationen er naturligt nok en svagere økonomisk vækst.

Danmark har hidtil været forskånet for en større økonomisk recession. Beskæftigelse og forbrug har udviklet sig bedre end forventningerne. Men det må ikke underkendes, at den økonomiske udvikling i flere af de største nærmarkeder, specielt Tyskland og Sverige, på det seneste har været ganske svag, og der er en risiko for, at beskæftigelsesudviklingen bliver svagere – og tomgangen på ejendomsmarkedet højere – indenfor de kommende 12 måneder.

Prognosen for ejendomsmarkedet i 2024 er gunstig – i hvert fald for de fleste segmenter.

Selv med en svagere økonomisk udvikling vil specielt markedet for investeringer i boligudlejningsejendomme efter Colliers' vurdering udvikle sig gunstigt. Boligforbruget i Danmark er ikke specielt konjunkturfølsomt, den demografiske udvikling i de store byer er generelt god, og specielt i Storkøbenhavn vil vi se et meget svagt nybyggeri af boligudlejningsejendomme i de kommende par år.

Den kraftige stigning i byggeomkostningerne i 2022 og 2023 har reduceret antallet af igangsatte nybyggerier meget betydeligt, og den forventede yderligere opstramning af den finansielle sektors betingelser for at yde lån til ejendomsinvesteringer vil reducere nybyggeriet yderligere. Så lejepriserne vil specielt i Storkøbenhavn uvægerligt stige til gavn for ejendomsinvestorernes afkast.

På kontormarkedet vil udviklingen være mere differentieret. En lidt svagere beskæftigelse kan øge tomgangen. Men samtidig vil virksomhederne for at kunne tiltrække kvalificeret arbejdskraft og af hensyn til ESG efterspørge de bedste og mest centralt beliggende kontorer. Så det er meget sandsynligt, at lejen for nybyggeri og lejen i det centrale København fortsat vil stige, hvorimod sekundære ejendomme med mere perifere beliggenheder kan komme under pres.

Markedet for industri- og logistikejendomme kan meget vel udvikle sig differentieret. E-handel og fortsatte tendenser til konvertering af ældre industriområder til anden anvendelse vil med stor sikkerhed medføre fortsat stigende lejepriser i segmentet light industrial. Til gengæld er der indenfor de seneste få år udviklet mange moderne logistikejendomme, og der registreres både i Danmark og i andre lande en øget tomgang i dette segment, som sandsynligvis kan blive yderligere presset af en svagere økonomisk udvikling.

Ejendomsinvesteringer er "back to basics".

I de glade dage fra 2016 til 2021 kunne alle tjene penge på fast ejendom. En overflod af gratis penge tvang priserne op og op. Så kom der et par svære år, hvor de fleste har tabt penge på en nødvendig korrektion af afkastkravene.

I 2024 bliver det "back to basics". Det bliver ikke faldende eller stigende afkastkrav, som kommer til at drive resultaterne. Det bliver investorernes evne til at identificere de ejendomme, som beliggenheds- og kvalitetsmæssigt efterspørges mest – ikke blot af investorer og kapital, men mest af alt af de brugere og lejere, som skal betale huslejen. Og det bliver investorernes evne til at drive og udvikle ejendommene, så de også fremadrettet vil leve bedst muligt op til brugernes behov.

(Kilde: Colliers PULS –1. kvartal, 21. December 2023)

12. Almindelige forudsætninger:

Jeg har i nærværende vurdering forudsat, at:

- rekvirenten ved levering af bilagsmateriale har opfyldt sin oplysningspligt, i henhold til sædvane, overfor vurderingsmanden,
- bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet,
- ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige,
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler,
- der ikke er verserende byggesager vedrørende ejendommen.
- bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR og tingbogsattest,
- ejendommen ikke er forurenet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlig registrering,
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre,
- de på ejendommen tinglyste servitutter ikke indeholder så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for omsætning af ejendommen,
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,
- ejendommen forbliver en boligudlejningsejendom i fremtiden og dermed ikke (væsentligt) ændrer karakter,
- en eventuel efterfølgende byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, udfærdigelse af energimærke og energiplan, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre ejendomsmæglerens værdiansættelse,
- der for ejendommen er/kan tegnes sædvanlig bygningskaskoforsikring, herunder dækning imod svamp- og insektangreb samt rørskade, uden forbehold og til normal præmie i anerkendt selskab,
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje, samt
- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, anført i udkast til omkostningsbestemt lejebudget, kan lægges til grund.

13. Særlige forudsætninger:

Jeg har i nærværende vurdering forudsat, at:

- alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog pkt. 2,
- ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse som er til fri disposition for investor,
- såfremt det skønnes, at det ikke har nogen indflydelse på ejendommens værdi, at der er ét gennemsnitslejemål til beboelse til fri disposition for investor, vil dette fremgå af "DCF-beregning" under "ledigt gennemsnitslejemål, m^2", hvor der i givet fald så vil være angivet et 0,
- der ved ét gennemsnitslejemål til beboelse forstås, at den lejlighed, der er til disposition er en lejlighed, der er gennemsnitlig for ejendommen hvad angår beliggenhed i ejendommen, areal, antal værelser, indretning, stand, forbedringer osv.,
- investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, hvis forbedringen efter sin art er lejebærende iht. lejelovgivningen,
- investor ikke kan opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejebærende iht. lejelovgivningen,
- individuelle forbedringer i de enkelte lejligheder, udført og bekostet af andelshaveren ikke er indeholdt i vurderingen. Værdien af disse afregnes ved salg separat mellem sælger og køber af andelsboligen, samt
- vi, i det omfang det er muligt, vil oplyse om sammenligningsejendomme, idet vi dog skal gøre opmærksom på, at værdien af en boligudlejningsejendom ikke kan sammenlignes med værdien ifølge en valuarvurdering, idet der i valuarvurderingen ikke er taget hensyn til individuelle forbedringer udført og bekostet af andelshaveren, jf. ovenfor,

14. Bilag:

- Udkast til driftsbudget.
- DCF-beregning med følsomhedsberegning.
- Tingbogsattest.

15. Habilitetserklæring:

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og jeg kan erklære, at jeg ikke har nogen interesse i denne sag udover denne vurderingsforretning.

16. Erklæring:

For at en valuarvurdering kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsbolig, skal vurderingen i henhold til Andelsboliglovens § 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 Andelsboliglovens § 5, stk. 15, ligesom bekendtgørelsen indeholder nærmere regler om vurderingsmåden mv.

Undertegnede valuar erklærer, at jeg lever op til kravene til valuarer, og at nærværende valuarvurdering er gennemført i overensstemmelse med de anførte regler, således at vurderingen lovligt kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsbolig i den vurderede ejendom.

17. Copyright:

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet. Der er givet tilladelse til, at vurderingsforretningen må offentliggøres på www.halvtolv.dk, men må herudover ikke gengives helt eller delvist.

18. Ansvar:

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

19. Fremsendelse:

Nærværende vurdering er fremsendt pr. e-mail til rekvirenten tillige med de i pkt. 14 anførte bilag.

20. Datering og underskrift:

København den 1. marts 2024

Som vurderingsmand:

DK-Valuaren

Jens Christian Laasholdt
Ejendomsmægler & valuar, MDE

DK-VALUAREN
Vi sætter pris på din ejendom

21. Udkast til driftsbudget:

Indtægter:		
Boligleje, jf. pkt. 10.4	26.209.650	
Lejeindtægt - bolværk og kanonbådsskur	43.000	
Vaskeri- og antenneindtægter	390.000	
Indbetalinger, fælleshus	140.000	
Kælderleje	89.400	
Refusion - elafgifter bådlaug	25.000	26.897.050
Udgifter:		
Ejendomsskatter mv.	2.050.000	
Forsikringer	230.000	
Elforbrug, fællesarealer	350.000	
Vicevært + trappevask	570.000	
Vinduespolering	15.000	
Rengøring, kanonbådsskur	15.000	
Tilskud til kanonbådsgruppen (festudvalg)	20.000	
Hovedrengøring	60.000	
Snerydning	12.000	
Kørsel affald	30.000	
Lugning i grønne områder	55.000	
Anden renholdelse	30.000	
Elektrolyse	25.000	
Elevatorabonnement	85.000	
Grundejerforening	50.000	
Vaskeri- og antenneomkostninger	390.000	
Varmeregnskabshonorar	40.000	
Vandregnskabshonorar	10.000	
Ejendommens andel i vandomkostninger	8.000	
Administrationshonorar + andre administrationsudgifter	240.000	
Revision og regnskabsmæssig assistance	40.000	
Gebyrer mv.	25.000	4.350.000
Vedligeholdelse:		
Afsat til udvendig vedligeholdelse 14.766 m² á ca. 99,00/m²		1.461.800
Til forrentning:		**21.085.250**
Udgiftsbeløb hidrører fortrinsvis fra budget 2023/2024		
S. E. & O.		