

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



**Vurderingsnummer:** 19-1001

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

**Kr. 592.000.000,00**

**Skriver kroner femhundredenititomillioner 00/100.**

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

## 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 <sup>2</sup> i budgetperioden .....	3
1.5 Det gennemsnitlige anvendte lejeniveau for det lejedes værdi opgjort pr. m <sup>2</sup> pr. år .....	3
1.6 Ejendommens værdi opgjort pr. m <sup>2</sup> .....	3
2. Rekvirent: .....	4
3. Vurderingsmænd: .....	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 Offentlig ejendomsvurdering .....	5
10.2 BBR-oplysninger/Arealer .....	5
10.3 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder .....	7
10.4 Årlig leje .....	8
11. Besvarelse: .....	8
12. Almindelige forudsætninger: .....	12
13. Særlige forudsætninger: .....	13
14. Bilag: .....	14
15. Habilitetserklæring: .....	14
16. Erklæring: .....	14
17. Copyright: .....	14
18. Ansvar: .....	14
19. Fremsendelse: .....	14
20. Datering og underskrift: .....	15
21. Udkast til driftsbudget: .....	16

## **1. Sammenfatning/Resumé:**

### **1.1 Værdien af ejendommen**

Ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) er vurderet til kr. 592.000.000,00.

### **1.2 De anvendte forrentningskrav**

I DCF-beregningen er anvendt et exitafkast på 4,50% og den afkastbaserede beregning viser et afkast på 3,41% før refusion ved en leje på kr. 1.625 pr. m<sup>2</sup>.

### **1.3 Længden af budgetperioden**

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

### **1.4 Den gennemsnitlige afsatte vedligeholdelsesudgift pr. m<sup>2</sup> i budgetperioden**

Jeg har beregnet, at udgifter til vedligeholdelse, jf. BRL §§18, udgør kr. 84 pr. m<sup>2</sup> pr. år.

### **1.5 Det gennemsnitlige anvendte lejeniveau for det lejedes værdi opgjort pr. m<sup>2</sup> pr. år**

Vi har anvendt kr. 1.625 pr. m<sup>2</sup> pr. år som det gennemsnitlige lejeniveau for det lejedes værdi.

### **1.6 Ejendommens værdi opgjort pr. m<sup>2</sup>**

Ejendommens værdi opgjort pr. m<sup>2</sup> er beregnet til kr. 40.092.

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](mailto:jg@skovgaardalsig.dk)

## 3. Vurderingsmand:

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

Tlf.: 28 55 08 98  
E-mail: [jcl@dk-valuaren.dk](mailto:jcl@dk-valuaren.dk)

## 4. Vurderingsobjekt:

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

Matr. nr. 603 Christians Kvarter, København,

Ejendomsnr.: 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. 28. februar 2019 – ved overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor og ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markedsværdi og konjunkturforskel.

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 1. marts 2019 besigtiget ejendommen, alene udefra.

## 8. Modtagne dokumenter:

- Ejendomsskattebillet 2018.
- Ejendomsskattebillet 2019.
- Årsrapport for perioden 1. marts 2017 – 28. februar 2018.
- Budget for perioden 1. marts 2018 – 28. februar 2019.
- Referat af ordinær generalforsamling afholdt den 29. maj 2018.

## 9. Indhentede oplysninger:

- BBR-meddelelse, dateret 5. marts 2019.
- Tingbogsattest, dateret 24. januar 2019.

## 10. Specifikationer:

### 10.1 Offentlig ejendomsvurdering

Ifølge tingbogsattesten andrager ejendomsværdien pr. 1. oktober 2017 kr. 519.000.000, heraf grundværdi kr. 66.479.400.

### 10.2 BBR-oplysninger/Arealer

#### Bygningsnr. 1: Halvtolv 14 - 18

Bebygget areal:	540 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal:	1.580 m <sup>2</sup>
Kælder:	368 m <sup>2</sup>
Boligareal:	1.567 m <sup>2</sup>

#### Bygningsnr. 2: Halvtolv 20 - 26

Bebygget areal:	782 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal:	2.320 m <sup>2</sup>
Kælder:	300 m <sup>2</sup>
Boligareal:	2.326 m <sup>2</sup>

**Bygningsnr. 3: Halvtolv 29 - 31**

Bebygget areal:	490 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal:	1.450 m <sup>2</sup>
Kælder:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal:	1.478 m <sup>2</sup>

**Bygningsnr. 4: Halvtolv 21, 25 & 27**

Bebygget areal:	662 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal:	1.970 m <sup>2</sup>
Kælder:	455 m <sup>2</sup>
Boligareal:	1.964 m <sup>2</sup>

**Bygningsnr. 5: Halvtolv 17, 19 & 23**

Bebygget areal:	785 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal:	2.327 m <sup>2</sup>
Kælder:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal:	2.336 m <sup>2</sup>

**Bygningsnr. 6: Halvtolv 9, 13 & 15**

Bebygget areal:	662 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal:	1.970 m <sup>2</sup>
Kælder:	455 m <sup>2</sup>
Boligareal:	1.964 m <sup>2</sup>

**Bygningsnr. 7: Halvtolv 5, 7 & 11**

Bebygget areal:	785 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal:	2.336 m <sup>2</sup>
Kælder:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal:	2.336 m <sup>2</sup>

**Bygningsnr. 8: Halvtolv 1 - 3**

Bebygget areal:	413 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal:	1.057 m <sup>2</sup>
Kælder:	253 m <sup>2</sup>
Boligareal:	795 m <sup>2</sup>
Andet areal: (fælleshus)	256 m <sup>2</sup>



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

Bebygget areal:	873 m <sup>2</sup>
Samlet bygningsareal:	873 m <sup>2</sup>
Kælder:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal:	0 m <sup>2</sup>
Andet areal:	873 m <sup>2</sup>

Herudover 3 cykelskure på henholdsvis 100 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> og 69 m<sup>2</sup>.

Antal boliger: 156 stk.

**10.3 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder**

Foruden den almindelige løbende vedligeholdelse af ejendommen, er der iflg. notat modtaget fra andelsboligforeningens kasserer, Anders Evald, bl.a. udført følgende større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen de senere år:

2010/2011	Snefangslist, kr. 472.000.
2013/2014	Maling af skalplader, kr. 1.080.000.
2013/2014	Fugearbejde, kr. 456.000.
2013/2014	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.
2016/2017	Etablering af skraldeskure, kr. 388.000.
2017/2018	Maling af opgange, 2. halvdel, kr. 250.000.
2017/2018	Etablering af cykelparkering i gård 5 – 11, kr. 28.000.
2017/2018	Rullegræs ved bolværk, kr. 25.000.
2017/2018	Inspektion af tag med drone, kr. 25.000.
2017/2018	Kloakopretning ved nr. 3, kr. 61.000
2017/2018	Årlig gennemgang af kloak og pumper, kr. 16.000.
2017/2018	Nye skilte til genbrugscontainere, kr. 22.000.
2017/2018	Beskæring af bøgepur mod kanalen, kr. 61.000.
2017/2018	Asfaltarbejder på Halvtolvvejen, kr. 68.000.
2017/2018	Eftergang af elinstallationer incl. brandgennemføringer, kr. 50.000.
2017/2018	Ventilation og fugtstyring i tørrerum, opgang 18, 20 & 25, kr. 22.000.
2017/2018	Loftslemme, gangbroer og efterisolering på loftet, kr. 388.000.
2017/2018	Adgangssystem på gadedøre m.m., kr. 348.000.
2018/2019	Udskiftning af faldgrus på legepladsen, kr. 33.600.
2018/2019	Eftergang og reparationer på elinstallationer i kældre, herunder brandsikret gennemføringer gennem brandvægge, kr. 40.000.
2018/2019	Nyt gulv i fælleshuset, kr. 182.750.

## 10.4 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. 1.500 – 1.800 årligt pr. m<sup>2</sup> og udlejes til kr. 1.400 – 1.700 årligt pr. m<sup>2</sup>.

I nærværende vurdering, har jeg ansat den årlige leje til kr. 1.625/m<sup>2</sup>, hvilken leje jeg anser som en rimelig opnåelig leje for lejligheder som disse og med denne beliggenhed.

Jeg 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 1.625/m<sup>2</sup>, eller i alt kr. 23.994.750 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 jeg 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. 28. februar 2019 – ved overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor og ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markeds- og konjunkturforskel.

**Kr. 592.000.000,00**

**skriver kroner femhundredenititomillioner 00/100, kontant.**

Der henvises til tidligere vurdering og revurdering af ejendommen, der i øvrigt rathaberes.

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 legeberegning, 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.



Jeg har indhentet oplysninger om salgspriser på lejligheder i samme kategori i området tæt ved nærværende ejendom, i størrelser på 60 - 120 m<sup>2</sup>, og solgt i perioden fra 2015 frem til i dag. Der er gennemført i alt 29 handler til m<sup>2</sup>-priser fra ca. kr. 35.900 til ca. kr. 60.200. Gennemsnittet for alle 29 handler ligger på ca. kr. 48.500/m<sup>2</sup>.

I DCF-beregningen er den gennemsnitlige salgspris sat til kr. 46.000/m<sup>2</sup> efter fradrag af salgs- og markedsføringsomkostninger, liggetid, forrentning af investeret kapital mv.

En afkastberegning viser et afkast på 3,41% før refusion ved en leje på kr. 1.625 pr. m<sup>2</sup> og i DCF-beregningen med løbende salg af ejerboliger er ansat et exitafkast på 4,50%. Afkastprocenterne svarer til de forrentningskrav en køber vil stille til ejendommens afkast

#### Referenceejendomme:

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

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

<u>Adresse:</u>	<u>Areal:</u>	<u>Salgspris:</u>	<u>Afkast:</u>	<u>Solgt:</u>
Sølvgade	2.106	42.000.000	4,0%	02/2015
Krystalgade	1.296	39.250.000	4,3%	06/2015
Nørre Farimagsgade	1.632	38.500.000	3,4%	08/2016
Store Kongensgade	1.686	53.750.000	3,5%	01/2017
Rømersgade	4.675	140.000.000	3,2%	07/2017
Toldbodgade	1.895	52.000.000	3,2%	08/2017

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

Det er min 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 jeg udvidet min søgning til andre bydelsområder i København, heraf kan nævnes:

<u>Adresse:</u>	<u>Areal:</u>	<u>Salgspris:</u>	<u>Afkast:</u>	<u>Solgt:</u>
Finsensvej, Frb.	2.631	102.000.000	4,5%	05/2015
Sortedam Dossering, Ø.	6.224	110.000.000	1,6%	09/2015
Spinderigade, Valby	3.597	99.600.000	3,6%	12/2015
Holger Danskes Vej, Frb.	2.086	75.000.000	4,7%	11/2016
Nordre Frihavngade, Ø.	1.832	36.900.000	1,2%	11/2016
Stockholmsgade, Ø.	1.946	56.475.000	0,5%	04/2018
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 område, og alene af denne grund ikke egner sig som referenceejendom, dels fordi ejendommens størrelser alle er væsentlig mindre end nærværende ejendom.

#### **Aktuelt udbudte ejendomme i København K:**

<u>Adresse:</u>	<u>Areal:</u>	<u>Salgspris:</u>	<u>Afkast:</u>
Rørholmegade	1.152	36.000.000	1,3%
Rådhusstræde	2.279	80.000.000	1,1%

Det er min vurdering, at de to udbudte ejendomme ikke er direkte sammenlignelige med nærværende, primært på grund af ejendommens størrelser som er markant mindre end nærværende.

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 Andelsboligforeninger 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<sup>2</sup>, 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:

På trods af flere tegn på afmatning og uro på de finansielle markeder, er der fortsat gunstige vilkår for investeringer i erhvervsejendomme. Men ikke til de ekstremt høje priser, som vi tidligere har set.

På de finansielle markeder har første kvartal af 2018 været præget af stor nervøsitet.

Grundlæggende udvikler verdensøkonomien sig gunstigt med gode globale vækstrater. I USA er økonomien så stærk, at der registreres inflationære tendenser, og den amerikanske centralbank er som ventet i gang med løbende at hæve renten.

Trods en efterhånden ganske stærk vækst i Europa med et tiltagende stramt arbejdsmarked især i Tyskland, hvor der ses ganske store lønstigninger, er den europæiske centralbank, ECB, fortsat tøvende med at stramme pengepolitikken.

Alt i alt nogenlunde gunstige rammebetingelser for investeringsmarkederne.

På trods heraf har aktiemarkederne været ganske volatile, og i de fleste lande har aktiemarkederne udviklet sig svagt i den forløbne del af 2018.

Der er flere grunde til dette, blandt andet en stigende bekymring for, at yderligere protektionistiske tiltag vil udvikle sig til en egentlig handelskrig. Hertil kommer en fortsat høj geopolitisk usikkerhed.

Markedet for investeringsejendomme er ikke desto mindre fortsat præget af en stabil og sund udvikling. Tomgangen falder fortsat for kontorer. I det centrale København er der en betydelig efterspørgsel efter moderne kontorer, men næsten intet udbud af samme, og der registreres flere og flere udlejninger til et historisk højt lejeniveau på omkring 2.000 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt, ekskl. driftsomkostninger og skatter. Også udlejningsmarkedet for industri-, lager- og logistikejendomme er stærkt med en lav og faldende tomgang.

Den institutionelle og internationale allokering af kapital til ejendomsinvestering i Danmark er derfor fortsat høj, og det kan ikke helt udelukkes, at 2018 bliver endnu et rekordår for transaktioner.

Potentielle sælgere af investeringsejendomme skal dog holde sig for øje, at træerne ikke vokser ind i himlen. Lader man sig af ivrige rådgivere forlede til at tro, at ejendomspriserne fortsætter deres kraftige stigning, og sætter man en urealistisk høj udbudspris, vil man sande, at investorerne nok er ivrige, men at de ikke køber for enhver pris.

Inden for boligsegmentet, hvor nybyggeriet de seneste år har ligget højt, registreres der i flere betydende udviklingsområder i de største byer stagnerende og i et vist omfang faldende lejepriser, og det er i dag ikke nogen naturlov, at et nyt boligprojekt er 100% udlejet fra første dag.

I de kommende år vil der blive færdiggjort en lind strøm af nye boligprojekter, og forventningerne om, at lejepriserne fortsætter deres himmelflugt, vil blive gjort til skamme.

Og faktisk bygges der efterhånden også en del nye kontorer for at imødekomme virksomhedernes efterspørgsel. Disse virksomheder vil imidlertid efterlade sig andre kontorer, når de flytter til nyt.

2018 bliver efter alt at dømme et godt år på ejendomsmarkedet. Afkastkravene vil ikke falde i nævneværdig grad fra det nuværende niveau, men erhvervsudlejningsmarkedet er stærkt med stigende lejepriser. Og generelt giver investeringsejendomme fortsat meget attraktive direkte afkast i forhold til alternative placeringer.

Men det må ikke underkendes, at der fra 2020 og et par år herefter vil blive færdiggjort meget store nybyggerier inden for de fleste sektorer, både bolig, kontor og hotel. Samtidig er det vel ikke urealistisk at antage, at renterne på dette tidspunkt vil have vist en stigende tendens i en periode.

Når tomgangen således på et tidspunkt begynder at stige og lejepriserne stagnerer eller falder, vil det have konsekvenser for ejendomspriserne.

Et svagere udlejningsmarked vil alt andet lige betyde, at risikopræmien for at investere i ejendomme skal være stigende. Hvis renterne samtidig begynder at stige, vil det yderligere øge kravet til nettostartafkastet af en investeringsejendom.

På dette tidspunkt vil der utvivlsomt blive talt om en ny ejendomskrise med store prisfald og tab i den finansielle sektor. Der vil også blive tabt egenkapital, og ikke mindst vil ukyndige privatinvestorer lide tab på opportunistiske ejendoms- og finansieringsprojekter, som budgetterer med, at de gode konjunkturer fortsætter for evigt.

Forudsigelsen er dog, at vi ikke vil se en dyb ejendomskrise inden for de kommende 5 år, og tabene i den finansielle sektor fra ejendomsfinansiering vil være begrænsede.

Udviklingen vil således minde om perioden lige efter årtusindskiftet, hvor en økonomisk afmatning også betød et svagere ejendomsmarked. Dengang varslede mange – med den dybe ejendomskrise i 1992-1993 i frisk erindring – endnu en dyb krise. Men de tog fejl: Efter et par år med relativt svag performance på ejendomsmarkedet gik det igen fremad – og det gik rigtig stærkt fra 2005.

Det er umuligt at spå om, hvornår vi igen vil se en omfattende ejendomskrise med betydelige tab i den finansielle sektor. Men det bliver snarere om 10 år end inden for de nærmeste år.

(Kilde: Sadolin & Albæk)

## **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 forurennet 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<sup>2</sup>", 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 legebærende 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 legebærende 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](http://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.

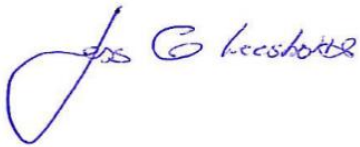


**20. Datering og underskrift:**

København den 6. marts 2019

Som vurderingsmand:

**DK-Valuaren**



Jens Christian Laasholdt  
Ejendomsmægler & valuar, MDE

## 21. Udkast til driftsbudget:

<b>Indtægter:</b>		
Boligleje, jf. pkt. 10.4	23.994.750	
Lejeindtægt - bolværk og bådsskure, jf. budget	41.000	
Fællesvaskeri, jf. budget	20.000	
Kælderleje, jf. budget	89.000	
Antenneregnskab, jf. budget	5.000	
Refusion - afgifter bådlaug, jf. budget	12.000	24.161.750
<b>Udgifter:</b>		
Ejendomsskatter mv. 2017	1.532.000	
Forsikringer	170.000	
Elforbrug, fællesarealer	260.000	
Vicevært	330.000	
Trappevask	220.000	
Vinduespolering	15.000	
Rengøring fællesrum + toilet i kanonbådsskur	11.000	
Kanonbådgruppen	15.000	
Hovedrengøring	40.000	
Snerydning	15.000	
Kørsel affald	20.000	
Tilsyn med slukningsmidler	-	
Anden renholdelse	20.000	
Elektrolyse	44.000	
Elevatorabonnement	75.000	
Grundejerforening	35.000	
Varmeregnskabshonorar	36.000	
Vandregnskabshonorar	9.000	
Ejendommens andel i varmeudgifter	5.000	
Administrationshonorar	219.000	
Revision og regnskabsmæssig assistance	49.000	
Gebyrer mv.	15.000	3.135.000
<b>Vedligeholdelse:</b>		
Afsat til udvendig vedligeholdelse 14.766 m <sup>2</sup> á ca. 84,00/m <sup>2</sup>		<u>1.240.000</u>
<b>Til forrentning:</b>		<u>19.786.750</u>
Udgiftsbeløb hidrører fortrinsvis fra budget 2018/2019		
S. E. & O.		

