VURDERING AF EJENDOMMEN

Sagsnummer:	182-00543 / JS
Vurderingsnummer:	15-575
Beliggende:	Vesterbrogade 18/Sankt Jørgens Alle 3-11/Gammel Kongevej 9/Sankt Jørgens Alle 5 B, 1610 København V
Matrikelnummer:	9 Udenbys Vesterbro Kvarter, København
Ejer:	Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard

EDC Erhverv Poul Erik Bech
Ejendomsmæglere, valuarer MDE

Vesterbrogade 18 m. fl., 1610 København V – oktober 2015

EDC Erhverv Poul Erik Bech
Ejendomsmæglere, valuarer MDE

Vesterbrogade 18 m. fl., 1610 København V – oktober 2015

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Rekvirent ... 3
2. Vurderingsmand ... 3
3. Vurderingsobjekt ... 3
4. Adkomstforhold ... 3
5. Vurderingsformål ... 3
6. Vurderingstema ... 3
7. Modtagne dokumenter ... 4
8. Indhentede dokumenter/oplysninger ... 4
9. Specifikationer ... 4
9.1 Art og anvendelse ... 4
9.2 Grundareal ... 5
9.3 BBR-oplysninger/Arealer ... 5
9.4 Offentlig ejendomsvurdering ... 5
9.5 Forsikringsforhold ... 5
9.6 Byggesager ... 5
9.7 Planforhold ... 5
9.8 Byrder og servitutter ... 6
9.9 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder ... 6
9.10 Årlig leje ... 7
9.11 Regnskabsforhold ... 7
10. Besigtigelse ... 8
11. Beliggenhed ... 8
12. Beskrivelse ... 8
13. Besvarelse ... 9
13.1 Markedsforhold ... 10
14. Forudsætninger ... 11
15. Bilag ... 12
16. Habilitetserklæring ... 12
17. Copyright ... 12
18. Ansvar ... 12
19. RICS Danmark ... 12
20. Fremsendelse ... 12
21. Datering og underskrifter ... 13
22. Udkast til driftsbudget ... 14

1. Rekvirent

Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard
c/o Lene Sommer
Sankt Jørgens Alle 11, 2. th.
1610 København V

mail: sanktjoergensgaard@mail.dk

2. Vurderingsmand

Jørn Søby, ejendomsmægler, valuar
EDC Erhverv Poul Erik Bech
Bremerholm 29
1069 København K.

Telefon: 33 30 10 26
E-mail: jsoe@edc.dk

3. Vurderingsobjekt

Vesterbrogade 18/Sankt Jørgens Alle 3-11/Gammel Kongevej 9/Sankt Jørgens Alle 5 B,
1610 København V

Matr. nr. 9 Udenbys Vester Kvarter, København

i det følgende benævnt ejendommen.

4. Adkomstforhold

Ejendommens ejer er ifølge tingbogen:

Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard

5. Vurderingsformål

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes til fastsættelse af andelskronens værdi.

6. Vurderingstema

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber - den kontante handelsværdi som udlejningsejendom - ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markeds- og konjunkturforhold.

Markedsværdi (handelsværdi) er den sum, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidig uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

7. Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopi af følgende dokumenter:

- Ejendomsskattebillet 2015
- Bygningsforsikringspolice med ALKA, police nr. 15296321 og præmiespecifikation
- Årsrapport for 2013/14
- Budget 2014/15
- Referat af ekstraordinær generalforsamling den 11.03.2014
- Referat af ordinær generalforsamling den 26.11.2014
- Referat af ekstraordinær generalforsamling den 29.01.2015
- Lejerliste med boligafgift, boligleje, erhvervsleje, garageleje og loftsleje mv. pr. 01.11.2015
- Omkostningsbestemt lejebudget pr. 01.01.2016
- Liste ved stigning af leje, dateret 06.10.2015
- Eksempel på varslingsskrivelse vedr. lejeregulering af erhvervslejemål pr. 01.10.2015 som følge af stigning i nettoprisindeks
- Eksempel på varslingsskrivelse vedr. lejeregulering af erhvervslejemål pr. 01.05.2014 som følge af stigning i skatter og afgifter
- Eksempel på varslingsskrivelse vedr. lejeregulering af boliglejemål pr. 01.01.2015 om følge af stigning i skatter og afgifter
- Eksempel på erhvervslejekontrakt (Lejekontrakt med Den Sociale Udviklingsfond, dateret 06.11.2014)
- Eksempel på boliglejekontrakt (Lejekontrakt med Lene Møller, Sankt. Jørgens Alle 11, st. th., dateret 03.06.1993)
- Eksempel på garagelejekontrakt (garage nr. 25)
- Notat i mail af 14.10.2015 fra rekvirenten med oplistning af større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, udført på ejendommen siden 2005
- Byggeregnskab vedr. altanprojekt, ej endeligt.

Endvidere har vi af andelsboligforeningens formand Lene Sommer og medlem af andelsboligforeningens bestyrelse Marianne Duffield modtaget mundtlige oplysninger om ejendommen.

8. Indhentede dokumenter/oplysninger

Vi har indhentet elektronisk udskrift af tingbogen, udskift af vedligeholdelsesregnskab i Grundejernes Investeringsfond, BBR-meddelelse og lokalplanerne nr. 64 "Gammel Kongevej" og nr. 178 "Vesterbrogade".

9. Specifikationer

9.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en udlejningsejendom til beboelse og erhverv. Facadeejendomme opført i 1863 og 1868, gårdbygning opført i 1932 iflg. BBR-meddelelsen.

9.2 Grundareal

Ifølge tingbogen andrager grundarealerne i alt 2.598 m², heraf vej 0 m².

9.3 BBR-oplysninger/Arealer

Ifølge BBR-rmeddelelse af 19.10.2015 andrager ejendommens arealer følgende:

	Bebygget areal	Boligareal	Erhvervsareal	Kælder
Vesterbrogade 18	514 m²	696 m²	1.806 m²	514 m²
Sankt Jørgens Alle 3	134 m²	512 m²	134 m²	134 m²
Sankt Jørgens Alle 5	127 m²	516 m²	127 m²	127 m²
Sankt Jørgens Alle 7 og 9	281 m²	1.298 m²	82 m²	281m²
Sankt Jørgens Alle 11	183 m²	863 m²	0 m²	183 m²
Gammel Kongevej 9	263 m²	1.164 m²	427 m²	263 m²
Sankt Jørgens Alle 5 B	470 m²	0 m²	1.410 m²	48 m²
I alt	1.972 m²	5.049 m²	3.986 m²	1.550 m²

Antal boliger 58, antal erhverv 20, antal garager 14.

9.4 Offentlig ejendomsvurdering

Pr. 01.10.2014 andrager ejendomsværdien kr. 144.000.000, heraf grundværdi kr. 19.485.000.

9.5 Forsikringsforhold

Ejendommen er bygningsforsikret i ALKA ved police nr. 15296321.

Forsikringen omfatter bygningsbrand, angreb af svamp og insekter mv., med følgende forbehold:

Forsikringen omfatter ikke bygningsbeskadigelse forårsaget af træ- og murødelæggende angreb af insekter og svamp opstået i og hidrørende fra etageadskillelsen mellem kælder og stueplan på bygning 10, 11 og 13 på grund af ejendommens konstruktion.

Det forudsættes, at der i ejendommen ikke forefindes angreb af svamp og insekter.

9.6 Byggesager

Iflg. Københavns kommune er der verserende byggesager vedrørende ejendommen.

Det er forudsat, at verserende byggesager er afsluttede for nuværende ejers regning forinden salg af ejendommen.

9.7 Planforhold

Der er tinglyst lokalplaner nr. 64 og nr. 178 på ejendommen.

Af lokalplan nr. 64 "Gammel Kongevej", september 1984, fremgår, at lokalplanens formål bl. a. er at opretholde et varieret bymiljø med både boliger og erhverv, samt at medvirke til Vesterbrogades opretholdelse som strøggade mv.

Af lokalplan nr. 178 "Vesterbrogade", august 1991, fremgår, at lokalplanens formål bl. a. er at sikre, at Vesterbrogade i princippet på strækningen fra H. C. Andersens Boulevard til Vesterfælledvej opretholdes som handelsgade med et rigt varieret udbud af butikker, restauranter og lignende. Dette sker ved dels at fastlægge den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv, dels ved at hindre, at denne etage indrettes til liberale erhverv mv.

Lokalplanernes indhold giver ikke anledning til bemærkninger.

9.8 Byrder og servitutter

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest. Det forudsættes, at de tinglyste bestemmelser ikke er så byrdefulde, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

9.9 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder

Iflg. notat i mail af 14.10.2015 fra rekvirenten er der udført følgende større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen siden 2005:

- Renoveret alle køkkentrapper
- Maling og isætning af nye tætningslister på vinduer mod gård, repareret sætningsrevner
- Renovering af kloaksystem, rensning af alle rør og isætning af elektroniske rottefælder, samt ny asfalt i hele gården
- Isætning af fugtspærre i kældre, på facade- og opgangsvægge
- Sandblæsning, opfugning og reparation af alle vægge, malet med nanno teknologi maling, vinduer malet og nye tætningslister på gadefacade og baghusfacade
- Udskiftning af gade- og gårdbelysning med LED teknologi, samt renovering af alle eltavler
- Opsætning af nye postkasser, samt ringesystem i opgange
- Nye elektroniske porte mellem gård og gade, 2 stk.
- Opsætning af 51 altaner på gårdfacade, samt 2 i tagetagen.

Tidligere er udført:

- Installation af centralvarmeanlæg og konvertering til fjernvarmeforsyning
- Udført brandsikring
- Udskiftning af vinduer til termovinduer

Det er ikke muligt at beregne en boliglejeforhøjelse som følge af alle forbedringsrelaterede arbejder på ejendommen gennem årene, hvorfor der i vedhæftede udkast til omkostningsbestemt lejebudget ansættes en samlet forbedringsforhøjelse af boliglejen, ansat på grundlag af normtal og erfaringstal.

9.10 Årlig leje

I ejendommen er 6 boliger udlejet på alm. lejevilkår, dvs. underlagt Boligreguleringslovens bestemmeler om omkostningsbestemt lejeberegning, bortset fra lejemålet Gammel Kongevej 9, 1. th., der er indgået på særlige vilkår.

Den aktuelle leje for de resterende 5 lejemål, areal i alt 567 m^2, incl. forbedringsforhøjelse og afsætning til ind- og udvendig vedligeholdelse andrager pr. 01.10.2015 i alt kr. 278.325,84, svarende til kr. 490.87/m^2.

Boliglejen er senest reguleret pr. 01.01.2015 iflg. omkostningsbestemt lejebudget, skatte- og afgiftsforhøjelse og yderligere afsætning til ind- og udvendig vedligeholdelse pr. samme dato.

Boliglejen skal tillægges forbedringsforhøjelse som følge af altanopsætning.

I nærværende vurdering lægges til grund, at ejendommens samlede boligleje kan ansættes således:

Boligareal i alt 5.049 m^2 x kr. 490.87/m^2	kr. 2.478.400
Forbedringsforhøjelse som følge af altanopsætning, anslået samlet udgift kr. 7,5 mio. x 7,2 %	kr. 540.000
I alt årlig boligleje	kr. 3.018.400

Erhvervsleje iflg. lejerliste	kr. 3.296.600	
Leje af garager iflg. lejerliste	kr. 82.900	
Leje af loftslokaler iflg. lejerliste	kr. 17.400	kr. 3.396.900
I alt årlig leje		kr. 6.415.300

Den ansatte leje indgår i efterfølgende prisfastsættelse af ejendommen.

- lejekontrakter

De foreviste kopier af eksempler på lejekontrakter vedr. erhvervslejemål, boliglejemål og garagelejemål indeholder ikke usædvanlige bestemmelser.

Det er forudsat, at øvrige lejekontrakter vedr. ejendommen i overvejende grad har tilsvarende indhold og bestemmelser. Som foreviste.

9.11 Regnskabsforhold

Det er forudsat, at depositum og forudbetalt leje svarer til 6 måneders leje.

Iflg. Grundejernes Investeringsfond androg saldi på vedligeholdelseskonti pr. 30.09.2014:

§ 18 konto	kr. 0,00
§ 18 b konto	kr. 3.917.275,53 (negativ)

vedrørende bindingspligtig del af ejendommen.

10. Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 14.10.2015. Til stede ved besigtigelsen var andelsboligforeningens formand Lene Sommer og medlem af andelsboligforeningens bestyrelse Marianne Duffield, samt statsaut. ejendomsmægler Jørn Søby fra EDC Erhverv Poul Erik Bech, København.

Besigtigelsen har ikke haft karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene vurderingsmandens umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, der måtte være knyttet hertil.

Ved vurderingen havde vi lejlighed til at besigtige ejendommen udvendig, gårdareal, del af kældre, herunder fyrrum, erhvervslejemål med Den sociale Udviklingsfond, Annabell og Vila, samt del af lejemål med SOH Wind Tunnels, en garage og boliglejemålet Sankt Jørgens Alle 11, 2. th.

11. Beliggenhed

Ejendommen er centralt beliggende, først på Vesterbrogade med facade mod 3 gader, tæt på Rådhuspladsen og Sankt Jørgens Sø.

12. Beskrivelse

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen.

Ejendommen er en udlejningsejendom til beboelse og erhverv, omfattende i alt 7 bygninger, opført i 1863 og 1868, gårdbygning opført i 1932.

6 bygninger er facadebygninger mod gaderne Vesterbrogade, Sankt Jørgens Alle og Gammel Kongevej, indeholdende butiks- og kontorlejemål samt boliger.

I ejendommens gård forefindes erhvervsbygning indeholdende kontorer, værksteder og garager.

Bygningerne er opført i mursten og har sadeltage, tækket med tegl. Erhvervsbygningen i gård har et skråt tegltag.

Facadebygningerne er opført i 5 fulde etager med udnyttet tagetage samt kælder.

Gårdbygningen er opført i 2 etager med en mindre kælder (fyrrum).

Alle bygninger har pudsede og malede facader.

Ejendommen indeholder 58 beboelseslejligheder, 10 butikslejemål, 10 kontorlejemål samt 9 garagelejemål.

Beboelseslejemålene er 4-6 værelses lejligheder i hjørnebygningerne mod Vesterbrogade og mod Gammel Kongevej i størrelser på 97-225 m^2, i opgangene Sankt Jørgens Alle 3, 5 og 9 er lejlighederne overvejende 2-værelses i størrelser på 56-65 m^2, medens opgangene nr. 7 og 11 overvejende indeholder 3-5 værelses lejligheder i størrelser på 84-88 m^2.

Alle lejligheder indeholder desuden køkken og toilet/badeværelse.

51 af boliglejemålene har for nylig fået opsat altan mod gårdside, tillige med 2 altaner i tagetagen.

I kælderetager forefindes ejendommens varmecentral, cykelrum, depotrum mv., medens flere kælderlokaler ikke er i anvendelse.

Tagetager indeholder beboerpulterrum og tørrelofter.

Butikslejemålene er et varieret udbud af tøjforretninger, designbutikker, restaurant mv., medens kontorlejemålene tillige omfatter klinikker.

Erhvervsbygningen i ejendommens gård indeholder i stueetage bl. a. 15 garager, heraf er 9 udlejede, medens ejendommen disponerer over resten.

Ejendommen fremtræder i en pæn og velholdt vedligeholdelsesstand.

13. Besvarelse

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema således:

Kr. 150.000.000,00

skriver kroner ethundredefemtimillioner 00/100, kontant

Værdiansættelsen tager mere udgangspunkt i ejendommens størrelse og antal attraktive beboelses- og erhvervslejemål end i et beregnet afkast af investeringen.

En afkastberegning (med fulde hensættelsesbeløb) viser et afkast på ca. 2,3 før refusion, hvilket selvsagt ikke alene er et parameter for værdiansættelsen. Derimod er en m^2-pris på ca. kr. 16.200 en rimelig værdiansættelse af ejendommen, henset til ejendommens vedligeholdelsesstand og en forventelig højere lejeindtægt ved genudlejninger af ejendommens boliger.

Med baggrund i de gennem årene udførte væsentlige forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder vil saldoen på ejendommens bindingskonto i Grundejernes Investeringsfond (hele udlejningsejendommen) være negativ med et betydeligt beløb. Det kan således lægges til grund, at der ikke i mange år skal indbetales på denne konto, hvorfor et driftsresultat vil være væsentligt højere.

Vi har undersøgt, om der er solgt sammenlignelige ejendomme i København i de seneste par år og undersøgt, om der p. t. er udbudt ejendomme, der kan indgå i en sammenligning med nærværende. Der er solgt en del etageboligejendomme i de seneste par år, ligesom der er en del ejendomme til salg p. t.

Der er ikke solgte ejendomme, ligesom der ikke er ejendomme til salg p. t., der umiddelbart kan indgå i en sammenligning med nærværende.

Direkte sammenligninger med andre solgte boligudlejningsejendomme vil betinge, at man kender de solgte ejendommes økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning bolig og erhverv, omkostningsbestemt lejeberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejereserver mv.

Det skal bemærkes, at individuelle forbedringsarbejder i de enkelte lejligheder ikke indgår i vurderingen, ligesom værdiansættelsen ikke afspejler en udbudspris af ejendommen i forbindelse med en likvidation af andelsboligforeningen.

Endvidere skal bemærkes, at den beregnede omkostningsbestemte boligleje således ikke indeholder en lejeværdi af individuelle forbedringer, hvilken lejeværdi ville indgå i ejendommens værdiansættelse, såfremt ejendommen afhændes som udlejningsejendom til beboelse.

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

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

13.1 Markedsforhold

Erhvervsejendomsmarkedet er for tiden meget positivt inden for næsten alle segmenter.

I løbet af de seneste to år har den generelle efterspørgsel og udbud af erhvervsejendomme været stigende i forhold til årene forud. Den stigende efterspørgsel har tillige medført prisstigninger på udvalgte typer af erhvervsejendomme og i bestemte områder.

Alt efter hvor i landet man befinder sig, og i øvrigt efter hvilken type ejendom man taler om, er der naturligvis forskelle i udbud og efterspørgsel.

I de større byområder, og her især i København og Århus, har udviklingen været meget positiv, såvel udbud som efterspørgsel efter velbeliggende erhvervsejendomme.

Prismæssigt har udviklingen været størst inden for boligudlejningsejendomme og kontorejendomme, men også strøgejendomme med meget detail har mærket prisstigninger.

Vi har i Danmark i de seneste år oplevet en massiv efterspørgsel fra udenlandske investorer.

De udenlandske investorer har efterspurgt erhvervsejendomme inden for næsten alle områder. Kravet er dog, at de efterspurgte erhvervsejendomme skal være beliggende i København eller Århus, dog med enkelte undtagelser som f.eks. logistikejendomme, som naturligt er beliggende i centrale områder ved motorveje uden for byerne.

Det segment der har udvist de største prisstigninger på grund af den stigende efterspørgsel, er markedet for beboelsesejendomme. Afkastniveauet på denne type af erhvervsejendomme er igennem de seneste to år faldet, idet udbuddet har været lidt større end i årene forud, men til gengæld har efterspørgslen været betydeligt højere.

Et andet område, hvor efterspørgslen også har været rigtig god, er markedet for kontorejendomme. Masser af nyopførte kontorejendomme bliver solgt på roden til institutionelle ejere, hvorfor de ikke kommer ud i den almindelige omsætning.

Efterspørgslen efter velbeliggende detailejendomme har også oplevet en positiv udvikling, der hovedsagelig er drevet af udenlandsk efterspørgsel. Udenlandske pensionskasser har kastet deres interesse efter detailejendomme på strøggaderne, men også danske investorer har vist interesse for denne type af erhvervsejendomme.

Efterspørgslen efter kontorlokaler til leje har været og er stadigvæk fornuftig. Ledigheden inden for dette segment er næsten på det samme niveau som for nogle år siden, men set i lyset af, at der er blevet bygget mange nye kontorejendomme i de seneste år, har udviklingen været meget positiv. På grund af det stadigvæk meget store udbud af ledige kontorlokaler er det generelle lejeniveau ikke steget betydeligt.

Med hensyn til de kommende år forventer vi stadigvæk en positiv udvikling i priser og lejeniveauer på velbeliggende investeringsejendomme. Den udenlandske interesse for danske ejendomme vil efter vor opfattelse være til stede lige så længe, der er uro på kapitalmarkederne, og renten er lav. Efter vor opfattelse vil interessen fra danske investorer fortsætte, så længe vi har et stabilt renteniveau, og der ikke kommer uventede finans- eller skattepolitiske ændringer, som vil influere investering i fast ejendom.

14. Forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat:

at den ansatte boligleje kan lægges til grund,
at bygningsarealer iflg. BBR-meddelelse kan lægges til grund,
at ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet,
at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige,
at ejendommen ikke er forurenet i henhold til miljølovgivningen og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurenet/muligt kemikaliedepot,
at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler,
at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder over for tredjemand,
at der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre,
at der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,
at 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,
at der i ejendommen ikke forefindes angreb af svamp og insekter,
at der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje, samt
at eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber uden for vurderingssummen ved tiltrædelse af sædvanlig erklæring over for SKAT.

15. Bilag

Fotosider
Tingbogsoplysning af 19.10.2015
Standardbetingelser for RICS Danmark vurderinger.

16. Habilitetserklæring

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

17. Copyright

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden vurderingsmændenes skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må 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. RICS Danmark

Nærværende vurdering er udarbejdet efter RICS Danmarks standardbetingelser for vurderinger, som derfor er gældende med mindre andet er angivet i nærværende vurdering.

20. Fremsendelse

Nærværende vurdering er udarbejdet i 3 eksemplarer og er tillige med kopi af de i pkt. 15 anførte bilag fremsendt således:

1 eksemplar er sendt til
A/B Sankt Jørgens Gård.
c/o Lene Sommer
Sankt Jørgens Alle 11, 2. th.
1610 København V

1 eksemplar er sendt til
Marianne Duffield
Vesterbrogade 18, 3. th.
1610 København V

1 eksemplar er sendt til

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

Att.: Anja Borreskov Frandsen, Kundechef

21. Datering og underskrifter

København den 29.10.2015

Som vurderingsmænd:
EDC Erhverv Poul Erik Bech

Jørn Søby	Jørgen Jørgensen, H.D.
Statsaut. ejendomsmægler, valuar	Direktør, MRICS

22. Udkast til driftsbudget

Indtægter:			
Boligleje, jf. foran	kr.	3.018.400	
Erhvervsleje iflg. lejerliste	kr.	3.296.600	
Leje af garager iflg. lejerliste	kr.	82.900	
Leje af loftslokaler iflg. lejerliste	kr.	17.400	kr. 6.415.300
Udgifter:			
Grundskyld, renhold af fortov, renovation mv. 2015	kr.	632.300	
El	kr.	43.900	
Forsikring	kr.	128.600	
Serviceabonnemanter	kr.	53.600	
Vicevært,/renholdelse	kr.	323.500	
Varme- og vandregnskab	kr.	42.900	
Administration incl. moms, anslået	kr.	250.000	kr. 1.474.800
Vedligeholdelse:			
Udvendig, 9.035 m^2 à kr. 141.00	kr.	1.273.900	
Indvendig, 5.049 m^2 à kr. 44.00	kr.	222.200	kr. 1.496.100
Til forrentning			kr. 3.444.400

Udgiftsbeløb hidrører fortrinsvis fra omkostningsbestemt lejebudget 2015.

S. E. & O.

Udskrift af tingbogen

Matr.Nr. 9 - Udenbys Vester Kvarter, København Ejendomstype: Ejendom

Stamdata

Adresse:	Gammel Kongevej 9 1610 København V			
Notering:	Samlet ejendom			
Vurdering:	Ejd. værdi:	kr 144.000.000	Grundværdi:	kr 19.485.000
Vurderingsdato:	01-10-2014			
Hovedakt:	1_I-I_459			

Noteringer på ejendom

Dato	Tekst
11-11-1111	Navn Sct Jørgensgård

Adkomster

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, Ti. = Tillægstekster, Re. = Relaterede dokumenter, På. = Antal påtegninger

Dato	Type	Navn	Andel	Købesum	An.	Fr.	Re.	Ti.	På.
19.07.2000-71168-01	skoede	A/B Sankt Jørgens Gaard	1/1	53.000.000 DKK					0

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 19. okt 2015

Hæftelser

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, Ti. = Tillægstekster, Re. = Relaterede dokumenter, KTDP=Konverteret til digital pantebrev, På. = Antal påtegninger, Afp. = afgiftspantebreve

Pri.	Dato Løbenr.	Type	Beløb	Rente	Kreditor	An.	Fr.	Re.	Ti.	KTDP	På.	Afp
21	06.09.2010-1000966318	realkreditpantebrev	40.578.000 DK K		NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB						0	false
23	30.05.2015-1006416276	realkreditpantebrev	25.349.000 DK K		NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB						0	false
24	08.06.1994-218419-01	ejerpantebrev	25.000.000 DK K	var	A/B Sankt Jørgens Gaard				(T)	Ja	4	false

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 19. okt 2015

Servitutter

An. = Anmærkninger, Fr. = Frister, På. = Antal påtegninger

Pri.	Dato Løbenr.	Akt	Tekst	An.	Fr.	På.
1	23.08.1847-940246-01		Dok om hegn, hegnsmur mv			0
2	27.10.1890-940247-01		Dok om ret til at nedlægge en vandledning i en del af arealet mm			0
3	26.10.1914-940248-01	1_I-I_459	Dok om nogle kælderrums benyttelse			0
4	25.10.1915-940249-01	1_I-I_459	Dok om gadebelysning			0
5	22.12.1932-3894-01		Dok om fælles brandmur/gavl mv			0
6	21.12.1942-8356-01		Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv			0
7	31.05.1944-1341-01		Dok om hvorefter ejendommens navn er Sct Jørgens Gaard			0
8	10.11.1947-6276-01	1_H-I_545	Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejderForprioritet			0
9	31.05.1967-1407-01		Dok om transformerstation/anlæg mv			0
10	13.09.1984-10407-01		Lejekontrakt med Arne Sørensen			0
11	20.09.1984-10846-01	1_H-I_545	Lokalplan nr. 64			0
12	16.12.1988-14828-01		Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv			0
13	23.04.1991-3950-01		Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv			0
14	27.08.1991-62139-01	1_I-I_459	Lokalplan nr. 178			0
15	27.08.1991-62145-01		Lokalplan nr. 64, tillæg			0
16	29.10.1992-80045-01		Lejekontrakt med Ida Sheikh og Christina Sheikh			0
17	23.01.1995-940251-01	1_F-I_13	Dok om fjernvarme/anlæg mv			0
18	24.07.1996-83944-01		Lejekontrakt med TL Mobil a/s. Uops. til 1/3 2006.Fremlejeret, Afståelses-og genind- trædelsesret.			0
19	26.04.2006-63647-01	1_P-I_625	Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformeranlæg nu: Københavns Energi Holding A/S. AKT. P-625 I.afd. Påtaleberettiget er KE Transmission, cvr.nr. 25502043 og DONG Energy, cvr.nr. 20214414.			0
20	08.10.2008-107119-01	1_I-I_459	Medd om overtagelse af vej som off. kommune- vej			0
22	19.10.2012-1003952807		Mellem Hovedstadens Ejendomsadministration ApS, der er ejer af ejendommen matr.nr. 10, Udenbys Vester Kvarter, København beliggende Vesterbrogade 20A, 1620 København V, og A/B Sankt Jørgens Gaard, der er ejer af matr.nr.			0

Data er hentet fra Tinglysningsretten den 19. okt 2015

Ejendom

Matr.Nr.	Ejerlav	Areal	Heraf vej	App. Dato.
9	Udenbys Vester Kvarter, København	2598	0	2013.05.03

Standardbetingelser for vurdering

Vurderingen udføres i overensstemmelse med vejledningen **Vurdering af erhvervsejendom** udgivet af **RICS Danmark.**

Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er vurderingsmanden uafhængig af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

En vurderingsrapport udarbejdes udelukkende med det formål, der er aftalt med opdragsgiveren, og som skal fremgå af rapporten, der derfor skal behandles som fortrolig af opdragsgiver og de parter, som opdrags-giveren på forhånd har fået tilladelse til at måtte videregive den til.

Vurderingsmanden har udelukkende ansvar overfor opdragsgiver for at rapporten er udarbejdet med den omhyggelighed, der med rimelighed kan forventes af en chartered surveyor, og opdragsgivers brug af vurderingsrapporten sker på eget ansvar.

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag - indføjes i noget offentligt tilgængeligt dokument uden vurderingsmandens forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, vurderingsmanden har modtaget fra opdragsgiver, dennes professionelle rådgivere eller anden i rapporten navngiven part, og som forudsættes at være fuldstændige og korrekte, herunder:

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom,

- at der på ejendommen ikke er hæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst,

- at den enkelte bygning er opført, indrettet og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser m.v.,

- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige forhold eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse,

- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc m.v.,

- at der ikke er udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse, samt

- at der ikke er udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

Vurderingsrapporten bygger således på den forudsætning, at der på ejendommen ikke er forurening, der påvirker dens værdi.

Hvis der under besigtigelsen, i løbet af den efterfølgende indhentning af oplysninger til brug for vurderingen eller som følge af viden om lokalområdet, fås kendskab til forhold, som tyder på, at der er sket forurening, er det angivet i vurderingsrapporten.

Såfremt det konstateres, at der er sket forurening på ejendommen, omkringliggende jorde eller at ejendommen nu helt eller delvist anvendes eller tidligere har været anvendt til forurenende aktiviteter, kan det medføre en reduktion af de i vurderingsrapporten anførte værdier.

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt, samt

- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning.

Besigtigelse
Besigtigelsen er ikke en byggesagkyndig undersøgelse af konstruktioner, byggematerialer og installationer.

Åbenbare byggetekniske mangler vil dog blive registreret i rapporten - også hvad angår vedligeholdelse. Men sådanne registreringer er ikke en garanti for, at ejendommen - bortset fra det anførte, er fri for mangler.

Indhentning af information
Når der i forbindelse med vurderingen rettes henvendelse til offentlige myndigheder - herunder om fx servitutter, skal vurderingsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med de derved modtagne oplysninger.

Vurdering
Vurderingen er baseret på de registrerede arealer i Bygnings- og Boligregistret, BBR. Det skal dertil bemærkes,

- at arealangivelser i BBR er baseret på h.h.v. byggetilladelser og ejers meddelelser til BBR, og at BBR ikke har ansvar deres for rigtighed, samt

- at der kun, hvis de arealer, der fremgår af BBR, åbenlyst er forkerte, skal ske verifikation. Fx ved kontrol af tegningsmateriale

Når det er aftalt, at en vurdering er baseret på arealberegninger, anbefales det, at ejendommen bliver opmålt i overensstemmelse med Arealbekendtgørelsen af 29. juni 1973.

Anlæg, installationer og maskiner er ikke omfattet af vurderingen, medmindre de er en integreret del af ejendommen, har en generel anvendelighed og sædvanligvis vurderes sammen med ejendommen.

Erhverv Poul Erik Bech
Ejendomsmæglere • valuarer • MDE

Poståbning
02 NOV. 2015
CEJ

Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard
CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

København, den 30.10.2015
Sagsnr. 15-575

Vedr.: Vurdering af Vesterbrogade 18 m. fl., 1610 København V

Efter aftale med Lene Sommer fremsendes vedlagt vurderingsrapport vedrørende ovennævnte ejendom.

Et eksemplar er samtidig sendt til Lene Sommer og til Marianne Duffield.

Med venlig hilsen

EDC Erhverv Poul Erik Bech

Jørn Søby
(direkte tlf. 3330 1026 – email: jsoe@edc.dk)

Bremerholm 29
1069 København K
Tlf. 33 30 10 00
114@edc.dk • poulerikbech.dk/erhverv
CVR nr. 25138317

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvar i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgsomkostninger ikke fragår.
Hvis der fx til en forsikringssag skal udarbejdes et overslag over retableringsomkostninger, er dette overslag uforpligtende for vurderings-manden, og hvis der efter aftale med rekvirenten engageres sagkyndig bistand hertil, er det den sagkyndige, der har ansvar herfor.

Hvis de forudsætninger, der er gjort gældende i en vurdering, viser sig ikke at være i overensstemmelse med den faktiske situation, er det nødvendigt at udføre en ny vurdering med henblik på værdiansættelse af ejendommen.

Fravigelser
Fravigelser fra disse standardbetingelser må kun ske, når det er aftalt skriftligt mellem opdragsgiver og en af RICS Danmark bemyndiget.

Offentliggørelse
Vurderingen må ikke uden vurderingsmandens godkendelse offentliggøres under nogen form, hverken helt eller delvist.

Generel ansvarsfraskrivelse
Ejendomsmæglerfirmaets ansvar er dækket under fællespolice tegnet gennem Dansk Ejendomsmæglerforening og erstatningen kan maksimalt andrage kr. 5.000.000.