

## REVURDERING AF EJENDOMMEN

Beliggende: Vesterbrogade 18, 1620 København V,  
Sankt Jørgens Alle 5B + 3-11, 1615 København V,  
Gammel Kongevej 9, 1610 København V

Matrikelnummer: 9 Udenbys Vester Kvarter, København

Ejer: A/B Sankt Jørgens Gaard

Sagsnr: 18200780

**Vurderet pris: kr. 158.800.000**

1	Rekvirent .....	4
2	Vurderingsmænd .....	4
3	Vurderingsobjekt.....	4
4	Adkomstforhold.....	4
5	Vurderingsformål .....	4
6	Vurderingstema .....	4
7	Modtagne dokumenter .....	5
8	Indhentede oplysninger.....	5
9	Specifikationer .....	5
9.1	Art og anvendelse.....	5
9.2	Grundareal.....	5
9.3	Ejendomsarealer.....	5
9.4	Bygningsarealer.....	6
9.5	Offentlig ejendomsvurdering .....	8
9.6	Forsikringsforhold .....	8
9.7	Byggesager .....	8
9.8	Planforhold .....	9
9.9	Byrder og servitutter.....	10
9.10	Forurening .....	10
9.11	Panthæftelser .....	10
9.12	Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder .....	10
9.13	Årlig leje.....	10
9.14	Depositum og forudbetalt leje .....	11
9.15	Årlig boligafgift .....	11
10	Besigtigelse.....	11
11	Beskrivelse.....	11
11.1	Ejendommens beskrivelse .....	11
11.2	Indvendig vedligeholdelse.....	12
11.3	Kort.....	13
12	Besvarelse .....	14
12.1	Markedsforhold.....	14
13	Forudsætninger .....	15
14	Habilitetserklæring.....	16
15	Copyright.....	16
16	RICS Danmark .....	16

17	Ansvar.....	16
18	Fremsendelse .....	16
19	Bilag.....	16
20	Datering og underskrift.....	17
21	Udkast til driftsbudget.....	18
22	Rentabilitet og værdiansættelse .....	19

## 1 Rekvirent

A/B Sankt Jørgens Gaard  
Vesterbrogade 18 3.tv.  
1620 København V  
sankjoergensgaard@mail.dk  
Att.: Lene Sommer

## 2 Vurderingsmænd

### Mike Biran

Vurderingsspecialist, MRICS  
Bremerholm 29, 1069 København K  
Telefon: 33301026  
E-mail: mik@edc.dk

### Knud Egehoved

Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE  
Bremerholm 29, 1069 København K  
Telefon: 33301031  
E-mail: keg@edc.dk

## 3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Vesterbrogade 18, 1620 København V, Sankt Jørgens Alle 5B + 3-11, 1615 København V, Gammel Kongevej 9, 1610 København V i Københavns Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Ejerlejl.nr.	Zone
9	Udenbys Vester Kvarter, København		Byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

## 4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: A/B Sankt Jørgens Gaard

Adkomsten er tinglyst den 13-07-2000

## 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 markedsværdi 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 kopier af følgende dokumenter:

- Ejendomsskattebillet 2016
- Budget 2015/2016
- Årsrapport 2014/2015
- Referat af ekstraordinær generalforsamling 2015
- Oversigt over boligafgift og leje pr. 31.10.2016

## 8 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- BBR-ejermeddelelse (BBR hentet fra OIS.dk)
- Tingbogsudskrift, kompakt (Kompakt tingbogsudskrift (Usserød By, Hørsholm - 00171 - Ejendom))
- Kommunalplan 2015
- Lokalplan nr. 178
- Lokalplan nr. 64

## 9 Specifikationer

### 9.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en Etageejendom, opført i 1863 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen er væsentlig om- /tilbygget i 1989. Ejendommen anvendes til beboelse og erhverv.

### 9.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
9	Udenbys Vester Kvarter, København	Byzone	2.598 kvm.	0 kvm.
			2.598 kvm.	0 kvm.

### 9.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 05-10-2016 andrager ejendommens arealer følgende:

Ejendommens samlede arealer	
Antal bygninger	7
Samlet bebygget areal	1.972 kvm.

Samlet bygningsareal	8.827 kvm.
Samlet boligareal	5.190 kvm.
Samlet erhvervsareal	3.845 kvm.
Samlet kælderareal	1.550 kvm.

## 9.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Vesterbrogade 18	
Opførelsesår	1863
Ombygningsår	1989
Bebygget areal	514 kvm.
Bygningsareal	2.252 kvm.
Boligareal	837 kvm.
Erhvervsareal	1.665 kvm.
Tagetageareal	260 kvm.
Kælderareal	514 kvm.
Anvendelse	Bygninger til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration
Fredning	Nej
Bygning 2 - Sankt Jørgens Allé 3	
Opførelsesår	1868
Ombygningsår	1976
Bebygget areal	134 kvm.
Bygningsareal	670 kvm.
Boligareal	512 kvm.
Erhvervsareal	134 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.
Kælderareal	134 kvm.
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))
Fredning	Nej
Bygning 3 - Sankt Jørgens Allé 5	
Opførelsesår	1868
Ombygningsår	1976
Bebygget areal	127 kvm.
Bygningsareal	635 kvm.
Boligareal	516 kvm.
Erhvervsareal	127 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.

Kælderareal		127 kvm.
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))	
Fredning		Nej
<b>Bygning 4 - Sankt Jørgens Allé 7</b>		
Opførelsesår		1868
Ombygningsår		1976
Bebygget areal		281 kvm.
Bygningsareal		1.376 kvm.
Boligareal		1.298 kvm.
Erhvervsareal		82 kvm.
Tagetageareal		0 kvm.
Kælderareal		281 kvm.
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))	
Fredning		Nej
<b>Bygning 5 - Sankt Jørgens Allé 11</b>		
Opførelsesår		1868
Ombygningsår		1976
Bebygget areal		183 kvm.
Bygningsareal		906 kvm.
Boligareal		863 kvm.
Erhvervsareal		0 kvm.
Tagetageareal		0 kvm.
Kælderareal		183 kvm.
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))	
Fredning		Nej
<b>Bygning 6 - Gammel Kongevej 9</b>		
Opførelsesår		1868
Ombygningsår		0
Bebygget areal		263 kvm.
Bygningsareal		1.578 kvm.
Boligareal		1.164 kvm.
Erhvervsareal		427 kvm.
Tagetageareal		0 kvm.
Kælderareal		263 kvm.
Anvendelse	Etageboligbebyggelse (flerfamiliehus, herunder to-familiehus (vandret adskillelse mellem enhederne))	

Fredning		Nej
<b>Bygning 7 - Sankt Jørgens Allé 5B</b>		
Opførelsesår		1932
Ombygningsår		0
Bebygget areal		470 kvm.
Bygningsareal		1.410 kvm.
Boligareal		0 kvm.
Erhvervsareal		1.410 kvm.
Tagetageareal		0 kvm.
Kælderareal		48 kvm.
Anvendelse	Bygning til erhvervmæssig produktion vedrørende industri, håndværk m.v. (fabrik, værksted o. lign.)	
Fredning		Nej

## 9.5 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Gammel Kongevej 9	01-10-2015	142.000.000 kr.	19.485.000 kr.

## 9.6 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret i ALKA ved police nr. 15296321.

Forsikringen omfatter bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svamp- og insektdækning. Der er 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.

## 9.7 Byggesager

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

Adresse	Sagsnr.	Sagsdato	Tilladelsesdato	Påbegyndelsesdato	Fuldføringsdato	Afslutningsdato
Gammel Kongevej 9	423359	02-04-2008		02-04-2008	24-03-2011	24-03-2011
Gammel Kongevej 9	432859	24-06-2009		24-06-2009	24-03-2011	24-03-2011
Gammel Kongevej 9	441855	10-01-2011			10-01-2011	31-01-2011
Gammel Kongevej 9	448904	25-08-2011		25-08-2011	15-11-2012	15-11-2012
Gammel Kongevej 9	466412	31-07-2012		31-07-2012	18-06-2014	18-06-2014



Gammel Kongevej 9	472689					15-06-2016
Gammel Kongevej 9	439322	09-07-2010	09-07-2010			
Gammel Kongevej 9	448904	25-08-2011	25-08-2011			
Gammel Kongevej 9	475417					23-01-2014
Gammel Kongevej 9	475417					23-01-2014
Gammel Kongevej 9	476352	16-01-2014	16-01-2014	23-01-2014		
Gammel Kongevej 9	480216	04-11-2014	04-11-2014	21-04-2015	15-10-2015	20-05-2016
Gammel Kongevej 9	481333	27-08-2014	27-08-2014			
Gammel Kongevej 9	481588					15-06-2016
Gammel Kongevej 9	471146	22-01-2013	22-01-2013	14-10-2014		24-11-2014
Gammel Kongevej 9	510029					15-06-2016
Gammel Kongevej 9	512975	11-08-2015	11-08-2015	11-04-2016	12-04-2016	21-04-2016
Gammel Kongevej 9	513944	10-08-2015	10-08-2015	19-10-2015	20-10-2015	22-10-2015
Gammel Kongevej 9	520267					15-06-2016
Gammel Kongevej 9	522256	14-06-2016	14-06-2016	20-07-2016		
Gammel Kongevej 9	521954					

## 9.8 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.

## 9.9 Byrder og servitutter

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

Vi har ikke gennemgået tingbogen og den tilhørende akt.

Det forudsættes, at de på ejendommen tinglyste byrder og servitutter ikke er så belastende for ejendommen at de er til hinder for en normal omsætning af denne.

## 9.10 Forurening

Det forudsættes, at der på ejendommen ikke forefindes forurening.

## 9.11 Panthæftelser

De på ejendommen tinglyste panthæftelser fremgår af vedhæftede tingbogsattest.

Der er ved nærværende vurdering set bort fra de på ejendommen tinglyste panthæftelser, idet ejendommen er vurderet til kontant handelsværdi.

## 9.12 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 nano 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.

## 9.13 Årlig leje

I ejendommen er 6 boliger udlejet på alm. lejevilkår, dvs. underlagt Boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt legeberegning, 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<sup>2</sup>, incl. forbedringsforhøjelse og afsætning til ind- og udvendig vedligeholdelse andrager iht. regnskab 2014/2015 i alt kr. 284.369 svarende til kr. 502/m<sup>2</sup>.

Boliglejen er senest reguleret pr. 01.01.2015 iflg. omkostningsbestemt legebudget, 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 <sup>2</sup> x kr. 502/m <sup>2</sup>	kr. 2.534.598
Forbedringsforhøjelse som følge af altanopsætning, anslået samlet udgift kr. 7,5 mio. x 7,2 %	<u>kr. 540.000</u>
I alt årlig boligleje	kr. 3.074.598

#### **9.14 Depositum og forudbetalt leje**

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

#### **9.15 Årlig boligafgift**

Den årlige boligafgift og fællesudgift andrager i alt kr. 2.948.000 ifølge budget for 2015/2016.

### **10 Besigtigelse**

Ejendommen blev besigtiget den 14-10-2016. Til stede var Mike Biran fra EDC Erhverv Poul Erik Bech. Ejendommen er alene besigtiget udefra.

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, som måtte være knyttet hertil.

### **11 Beskrivelse**

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

#### **11.1 Ejendommens beskrivelse**

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen foretaget i forbindelse med vurderingsrapport af 29.10.2015.

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 butiksljemål, 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<sup>2</sup>, i opgangene Sankt Jørgens Alle 3, 5 og 9 er lejlighederne overvejende 2-værelses i størrelser på 56-65 m<sup>2</sup>, medens opgangene nr. 7 og 11 overvejende indeholder 3-5 værelses lejligheder i størrelser på 84-88 m<sup>2</sup>.

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.

Butiksljemålene 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.

## **11.2 Indvendig vedligeholdelse**

Saldo på konto for indvendig vedligeholdelse § 22 andrager pr. 31-08-2016 kr. 164.819,00.

### 11.3 Kort



## 12 Besvarelse

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

**158.800.000**

Der skrives kroner ethundrefemtiottemillionerottehundredetusinde 00/100

En afkastberegning (med fulde hensættelsesbeløb) viser et afkast på ca. 2,6 før refusion, hvilket selvsagt ikke alene er et parameter for værdiansættelsen. Derimod er en m<sup>2</sup>-pris på ca. kr. 17.576 en rimelig værdiansættelse af ejendommen, henset til ejendommens vedligeholdelsesstand og en forventelig højere lejeindtægt ved genudlejning af ejendommens boliger.

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.

### 12.1 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, både hvad angår udbud og efterspørgsel efter velbeliggende erhvervsejendomme.

Prismæssigt har udviklingen været størst inden for boligudlejningsejendomme og kontorejendomme, men også strøgejendomme med meget detail har mærket kraftige 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 segmenter. Kravet fra disse investorer er dog helt klart, 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 stigninger på grund af den stigende efterspørgsel, er markedet for beboelsesejendomme. Afkastniveauet på denne type af erhvervsejendom er i gennem de seneste to år faldet meget. Udbuddet har været lidt større end i årene forud, men til gengæld har efterspørgslen været betydeligt højere.

Et andet segment, 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 meget positiv udvikling, der hovedsagelig er drevet af udenlandsk efterspørgsel. Store udenlandske pensionskasser har kastet deres interesse efter detailejendomme på strøggaderne. Men også danske investorer har vist stor 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 forsætte, så længe vi har et stabilt renteniveau, og der ikke kommer uventede finans- eller skattepolitiske ændringer, som vil influere investering i fast ejendom.

### 13 Forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund
- der ikke verserer sager vedr. lejen, varmeregnskab m.v.
- der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen
- ejendommen ikke er forurennet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurennet/muligt kemikaliedepot
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af ejendommen
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre
- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejde vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter
- 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 ejendomsrådgiverens værdiansættelse
- der for ejendommen 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
- eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen
- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, anført i udkast til omkostningsbestemt legebudget, kan lægges til grund

## **14 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.

## **15 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.

## **16 RICS Danmark**

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

## **17 Ansvar**

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

## **18 Fremsendelse**

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail tilligemed de nævnte bilag.

## **19 Bilag**

- Tingbogsudskrift



## 20 Datering og underskrift

København den 17-10-16

Som vurderingsmænd:

### EDC Erhverv Poul Erik Bech



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mike Biran'.

**Mike Biran**

Vurderingsspecialist, MRICS

Tlf.: 33301026

E-mail: mik@edc.dk



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Knud Egehoved'.

**Knud Egehoved**

Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE

Tlf.: 33301031

E-mail: keg@edc.dk

## 21 Udkast til driftsbudget

Indtægter	
Anslået omkostningsbestemt husleje jf. vurderingsrapport af 29.10.2015	3.074.598 kr.
Erhvervsleje iht. regnskab 2014/2015	3.631.689 kr.
Leje beboelse iht. regnskab 2014/2015	284.369 kr.
Loftsrum og garageleje iht. regnskab 2014/2015	101.486 kr.
	<b>7.092.142 kr.</b>

Udgifter	
Skatter, forsikringer og abonnementer	562.641 kr.
Renovation mv.	157.271 kr.
EI	33.546 kr.
Vicevært/renholdelse	378.579 kr.
Administration - 58 beboelsesenheder á kr.3.000 + moms	217.500 kr.
Administration - 1% af erhvervslejeindtægten	37.332 kr.
Udvendig 9.035 m <sup>2</sup> á kr. 160 inkl. 2/3 af hensættelser til fornyelser	1.445.600 kr.
Indvendig 5.049 m <sup>2</sup> á kr. 44	222.200 kr.
	<b>3.054.669 kr.</b>

Til forretning	3.697.190 kr.
----------------	---------------

Udgiftsbeløb hidrører fortrinsvis fra regnskab 2014/2015

S. E. & O.

## 22 Rentabilitet og værdiansættelse

### Ejendommens indtægter

Adresse	Areal	Bemærkninger	Leje pr. kvm.	Årlig leje
Total	9.035 kvm.		785 kr.	7.092.142 kr.

### Ejendommens udgifter

Art	Bemærkninger	Beløb pr. kvm.	Årsudgift i alt
Total		338 kr.	3.054.669 kr.

Driftsresultat	4.037.473 kr.
----------------	---------------

### Beregning af salgssum

Forrentningsfaktor		2,60%	155.287.423 kr.
Depositum og forudbetalt leje			3.546.071 kr.

Samlet salgssum	158.833.494 kr.
-----------------	-----------------

Afrundet pris		2,54%	158.800.000 kr.
Pris pr. kvm.			17.576 kr.

S. E. & O.