

MARKEDSVÆRDI- & MARKEDSLEJEVURDERING



Beliggende:	Rysensteensgade 3, 1564 København V
Matrikelnummer:	260 Vestervold Kvarter, København
Ejer:	Frivilligt Dreng- og Pige-Forbund
Sagsnr:	11405009
Vurderet pris:	kr. 43.650.000
Vurderet årlig leje:	kr. 2.556.400

1	Basis for vurdering	3
1.1	Rekvirent	3
1.2	Vurderingsansvarlige	3
1.3	Vurderingsobjekt	3
1.4	Adkomstforhold	3
1.5	Vurderingsformål	3
1.6	Vurderingstema	4
1.7	Modtagne dokumenter	4
1.8	Indhentede oplysninger	4
2	Specifikationer	4
2.1	Art og anvendelse	4
2.2	Grundareal	5
2.3	Ejendomsarealer	5
2.4	Bygningsarealer	5
2.5	Lejemålets arealer og opdeling	6
2.6	Fredning/bevaringsværdi	6
2.7	Byggesager	6
2.8	Energiforhold	6
2.9	Offentlig ejendomsvurdering	7
2.10	Grundskyld	7
2.11	Dækningsafgift	7
2.12	Forsikringsforhold	7
2.13	Planforhold	7
2.14	Byrder og servitutter	7
2.15	Panthæftelser	7
2.16	Forurening	7
2.17	Lejeforhold	8
3	Besigtigelse	8
3.1	Beskrivelse	8
3.2	Nærområdet	9
3.3	Kort	10
3.4	Afstande	11
4	Markedsforhold	12
4.1	Makroøkonomi	12
4.2	Segmentbeskrivelse	15
4.3	Kort om den nuværende markedssituation	16

4.4	Afkastkrav og lejeniveau for området	17
4.5	Nuværende tomgang, nettooptag og udbud	17
4.6	Sammenlignelige solgte ejendomme	18
4.7	Sammenlignelige ejendomme til salg	19
4.8	Sammenlignelige ejendomme til leje	20
5	Besvarelse	21
5.1	Besvarelse	21
5.2	Ejendommens stærke og svage sider	21
5.3	Byggeretter	22
5.4	Svar på spørgsmål i mail af 27.07.2020	22
6	Generelt	24
6.1	Forudsætninger	24
6.2	Habilitetserklæring	25
6.3	Copyright	25
6.4	Ansvar	25
6.5	RICS Danmark	25
6.6	Fremsendelse	25
6.7	Datering og underskrift	25
7	Bilag	26
8	Rentabilitetsberegninger	27
9	Fotos	29
10	Standardbetingelser for vurdering	33

1 Basis for vurdering

1.1 Rekvirent

Frivilligt Dreng- og Pige-Forbund, FDF
Rysensteensgade 3
1564 København V
peterj@fdf.dk
CVR-nr.: 22167812
Att.: Peter Jeppesen

1.2 Vurderingsansvarlige

Steffen Falch

Erhvervsrådgiver, MDE
EDC Erhverv Poul Erik Bech, København
Bremerholm 29, 1069 København K
CVR: 38773143
Telefon: 33301053
Mobil: 30510151
E-mail: sfl@edc.dk

Jørgen Jørgensen

Direktør, MRICS Registered Valuer
EDC Erhverv Poul Erik Bech, København
Bremerholm 29, 1069 København K
CVR: 38773143
Telefon: 33301025
Mobil: 21706068
E-mail: jjo@edc.dk

1.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Rysensteensgade 3, 1564 København V i Københavns Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Zone
260	Vestervold Kvarter, København	Byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

1.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: Frivilligt Dreng- og Pige-Forbund.

1.5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes til overvejelser om ændring af ejendommens anvendelse og overvejelser om salg eller udlejning.

1.6 Vurderingstema

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi & markedsleje som ejendommen er og forefindes ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 20-08-2020 gældende markeds- og konjunkturforhold.

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

Ved markedsleje forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer ville aftale i dagens marked for det pågældende lejemål, bl.a. under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

1.7 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Erhvervslejekontrakt
- Driftsregnskab 2014-2018, samt budget og betalingsbalance for 2019
- Ejendomsskat opkrævning 2. rate 2020
- Vedligeholdelsesplan 2020-2030
- Tegninger over ejendommen

Herudover har vi modtaget mundtlige oplysninger om ejendommen fra Peter Jeppesen.

1.8 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse
- Ejendomsvurdering 2019
- Oplysning om ejendomsskat 2020
- Tingbogsattest
- Matrikelkort
- Kommuneplan Københavns Kommune
- Energimærke

2 Specifikationer

2.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en blandet kontor- og undervisningsejendom, opført i 1895 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen anvendes til kontor og klubhus for fritidsforening.

2.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
260	Vestervold Kvarter, København	Byzone	727 m ²	0 m ²
			727 m ²	0 m ²

Kilde: ois.dk

2.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 20-08-2020 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer	
Antal bygninger	2
Samlet bebygget areal	526 m ²
Samlet bygningsareal	1.465 m ²
Samlet boligareal	0 m ²
Samlet erhvervsareal	1.960 m ²
Samlet kælderareal	495 m ²

2.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Rysensteensgade 3	
Opførelsesår	1895
Ombygningsår	0
Bebygget areal	507 m ²
Bygningsareal	1.465 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	1.960 m ²
Tagetageareal	382 m ²
Kælderareal	495 m ²
Anvendelse	
Fredning	Ingen fredning registreret fra OIS
Bygning 2 - Rysensteensgade 3	
Opførelsesår	1993
Ombygningsår	0
Bebygget areal	19 m ²
Bygningsareal	0 m ²

Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Udhus
Fredning	Ingen fredning registreret fra OIS

2.5 Lejemålets arealer og opdeling

Lejemålet anvendes til kontor og vandrehjem/klubhus.

Placering	m ²
Kælderareal (øvre kælder)	469 m ²
st.	410 m ²
1. sal	280 m ²
2. sal	220 m ²
2. sal	341 m ²
3. sal	240 m ²
Kælderareal (dyb kælder)	495 m ²
Samlet	2.455 m²

2.6 Fredning/bevaringsværdi

Bygningsnr.	Adresse	Fredet
1	Rysensteensgade 3	Nej
2	Rysensteensgade 3	Nej

Ejendommen er ikke registreret med fredning jf. den indhentede BBR meddelelse samt Ois.dk, men er registreret som bevaringsværdig jf. FBB, som er Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Ejendommen har fået bevaringskode 2.

2.7 Byggesager

Det forudsættes, at der ikke er verserende byggesager vedrørende ejendommen.

2.8 Energiforhold

Ejendommen er klassificeret med energimærke D.

2.9 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Rysensteensgade 3	01-10-2019	28.500.000 kr.	6.870.200 kr.
		28.500.000 kr.	6.870.200 kr.

2.10 Grundskyld

Grundskyld for 2020 andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Rysensteensgade 3	233.586 kr.
	233.586 kr.

2.11 Dækningsafgift

Der betales ikke dækningsafgift for ejendommen, grundet anvendelsen.

2.12 Forsikringsforhold

Det forudsættes, at ejendommen kan forsikres mod bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse samt svamp- og insektangreb.

2.13 Planforhold

Ejendommen er ikke underlagt lokalplaner. Københavns Kommunes kommunalplan for området er ikke gennemgået. Det vurderes at ejendommen ligger inden for et område, hvor der muligvis kan opnås tilladelse til at erhvervsejendomme kan konverteres til beboelsesformål, men det vurderes ikke at være rentabelt for den pågældende ejendom, se nærmere nedenfor i punkt 5.3.

2.14 Byrder og servitutter

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest. Vi har ikke gennemgået tingbogen.

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.

2.15 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 markedsværdi.

2.16 Forurening

Det forudsættes, at der på ejendommen ikke forefindes forurening.

2.17 Lejeforhold

Ejendommen er for tiden delvist udlejet. I vurderingen er forudsat at ejendommen står tom, men vi antager at ejendommen vil blive genudlejet på markedskomforme vilkår og at en lejeaftale bl.a. kan indeholde:

- at der indgås ny 2-3 års uopsigelig lejeaftale.
- at lejemålet efter uopsigelsesperioden kan opsiges med 6 måneders varsel fra lejers og udlejers side.
- at der erlægges et depositum svarende til 6 måneders leje.
- at den årlige leje reguleres iht. nettoprisindekset.
- at udgifterne til indvendig vedligeholdelse udvendig renholdelse af grundarealet inkl. snerydning og vedligeholdelse af udendørs faciliteter inkl. asfaltbelægning påhviler lejer.
- at udgifterne til varme, el, renovation og vand betales af lejer efter forbrug.
- at udgifterne til udvendig vedligeholdelse af bygningen, ejendomsskatter, dækningsafgift samt sædvanlige bygningsforsikringer afholdes af udlejer.
- at lejen tillægges gældende moms

3 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 31-07-2020. Til stede var Peter Jeppesen fra Frivilligt Dreng- og Pige-Forbund, Fdf samt Steffen Falch fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

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

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

3.1 Beskrivelse

Ejendommen er en flot klassisk ejendom opført i røde tegl i 1895. Ejendommen har københavnertag med tagpap på den flade del og eternitskiffer på den skrå del. Ejendommens vinduer er monteret med en blanding af enkeltlagsglas, forsatsvinduer og termoruder.

Gulvene i ejendommen er for størstedelen belagt med linoleum i forskellige farver og aldre. Gulvet i kælderen fremstår som poleret og lakeret beton.

Lofterne er for det meste pudsede lofter.

Ejendommen er opdelt i flere forskudte etager, og i den bagerste del af ejendommen er fjernet et dæk for at skabe en større sal. I salen er etableret akustikloft.

Der er på alle etager pæne toiletter der dog er opdelt som båse, hvilket tiden er løbet lidt fra.

Ejendommen fremstår generelt i almindelig til lettere slidt stand.

Der er opsat vedligeholdelse på ejendommen i form af afskallede dele af soklen, manglende tegl på brandkammen m.v.

Ejendommen er iht. BBR registret til kontor, men har en underregistrering af dele af arealerne til brug som klubhus i forbindelse med fritid og idræt. I disse arealer er der etableret sovesale, som anvendes til opdragsgivers aktiviteter.

En mindre del af ejendommen er pt. udlejet til en ekstern lejer. Det er dog i vurderingen forudsat at ejendommen ved et salg vil blive overdraget tom for lejemål, se punkt 2.17.

3.2 Nærområdet



Beliggenhed:

Ejendommen ligger på grænsen mellem Vesterbro og København K. København K omfatter den indre del af København, inklusive Christianshavn. Indre by fungerer som landets administrative og kulturelle hovedstad, og huser dermed store institutioner som Folketinget, en lang række ministerier, Det Kongelige Teater mm.

Bydelen har et varieret erhvervsliv, hvor detailbutikker, caféer, restauranter og andre publikumsorienterede præger bybilledet. Mange liberale erhverv er også beliggende i indre by.







Indre by rummer mange af Københavns store turistattraktioner. Derfor findes byens største koncentration af turister i denne bydel.

Transport til og fra indre by, men også internt i bydelen klares nemmest på cykel eller med offentlig transport. Den seneste årrække er forholdene for cyklister forbedret væsentligt, via tiltag der fremmer cyklismen fremfor bilismen. Den offentlige transport er også under hastig udvikling. Det største initiativ på denne front af etableringen af den nye Metro Cityring, der i samspil med de eksisterende metrolinjer, binder indre by sammen både internt, men også med de øvrige bydele. Disse forbedrer luftkvaliteten i Indre by til gavn for beboere, erhvervsdrivende og turister.

3.3 Kort



3.4 Afstande

Rysensteensgade 3		
	Otto Mønstedes Plads (Rysensteensgade)	217 m.
	København H	933 m.
	København H	933 m.
	Kongens Nytorv st (Metro)	1,4 km.
	Amagermotorvejen	5,5 km.
	Kastrup (CPH)	6,3 km.

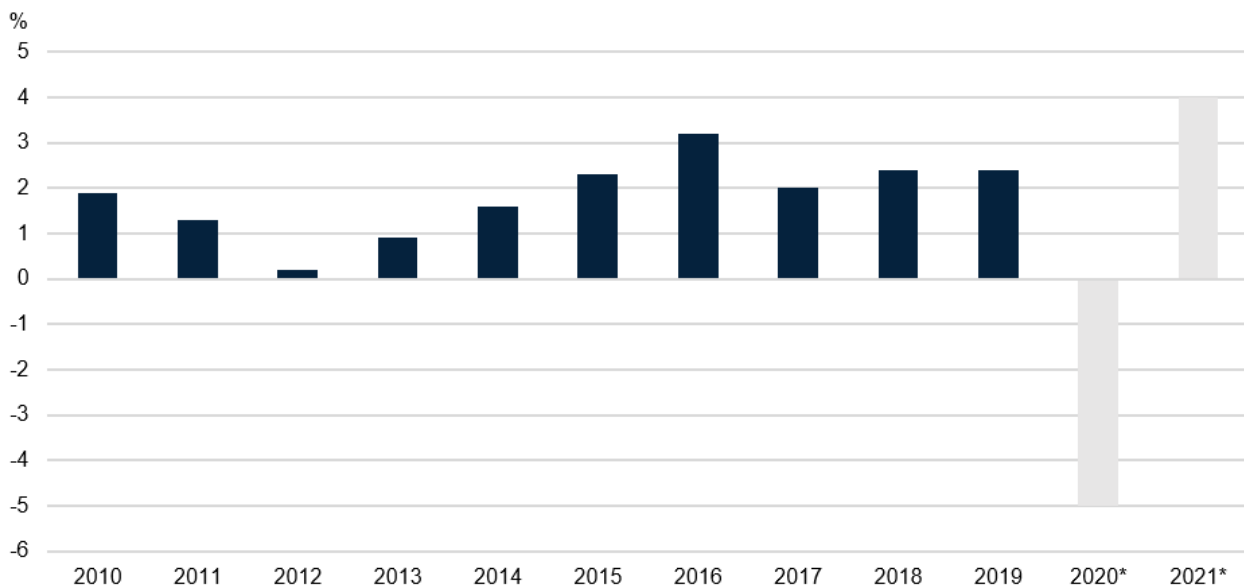
4 Markedsforhold

4.1 Makroøkonomi

Økonomi

Coronaepidemien har haft stor effekt på det danske marked, hvormed det forventes at BNP vil falde med omkring 5% i indeværende år, hvilket er i samme størrelsesorden som under finanskrisen. Det er dog værd at nævne, at Danmark har klaret sig igennem krisen relativt godt sammenlignet med andre europæiske lande. Dette skyldes blandt andet de mange hjælpepakker og den økonomiske støtte regeringen har tilbudt erhvervslivet og at den danske eksport er mindre konjunkturfølsom. I starten af april begyndte en kontrollerede genåbning af landet, hvor flere af de nedlukkede erhverv kunne genåbne - dog med betydelige restriktioner og sikkerhedskrav. Da Danmark er en lille åben økonomi, har den økonomiske udvikling i udlandet en vigtig betydning, hovedsageligt i forhold til den danske eksport og turisme. Hvor hurtigt samfundet og erhvervslivet kan vende tilbage til normalen afhænger af pandemiens videre forløb i Danmarks såvel som i udlandet, det forventes dog at økonomien vil normalisere sig i løbet af 2021. Nedenstående graf viser den årlige BNP-vækst siden 2010 og en prognose for det kommende år. Det ses, at der forventes et fald i BNP på 5,0% i 2020, hvilket vil være det største fald siden Danmarks Statistik startede med at opgøre BNP væksten i 1967. Omvendt forventes det at økonomien genvinder sin styrke i 2021, med en stigning på 4,0%.

Årlig BNP-vækst



Kilde: Danmarks Statistik og Finansministeriet

Arbejdsmarkedet

Nedlukningen af landet i forbindelse med COVID-19 har medført store konsekvenser for arbejdsmarkedet. Bruttoledigheden er steget med 55.600 personer siden starten af året. Til sammenligning steg ledigheden med 11.900 personer i én enkelt måned, da finanskrisen var på sit

højeste. Vi er altså vidne til at ledigheden stiger med en hastighed, der er langt større end det vi oplevede under finanskrisen. Hertil kommer, at 222.100 personer var hjemsendt med lønkompensation i april, mens 54.000 freelancere og selvstændige får hjælp på lignende kompensationsordninger, og indgår dermed ikke i ledighedsstatistikken. Den oprindelige lønkompensationsaftale løb frem til 8. juli, men er blevet forlænget indtil d. 29. august. Det lader dog til at antallet af medarbejdere, som virksomhederne har ansøgt om lønkompensation til er faldet markant, hvor der i juni måned kun er modtaget ansøgninger for knap 49.000 medarbejdere. Dette kan indikere at vi vil se stigende ledighed i juni og juli, men for maj måned steg bruttoledigheden dog kun med 6.223 personer, hvilket tyder på, at mange af medarbejderne, som tidligere var i lønkompensation, er kommet tilbage i deres respektive stillinger uden lønkompensation.

Nedenstående graf viser udviklingen i antallet af bruttoledige, hvor det kan ses at ledigheden for maj måned var oppe på 159.354 personer svarende til 5,6% af arbejdsstyrken. Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at opgørelsen af ledigheden er behæftet med en vis usikkerhed, da ledigheden først registreres efter en given medarbejders opsigelsesperiode, er udløbet.

Udvikling i antallet af bruttoledige



Kilde: Danmarks Statistik

Privatforbruget

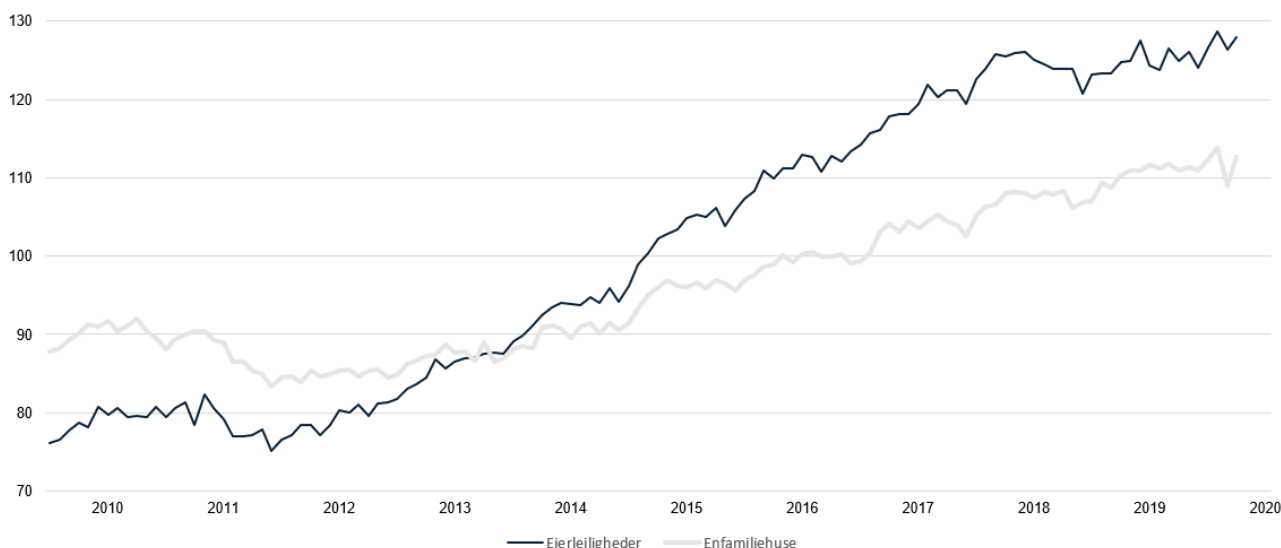
Privatforbruget faldt drastisk i starten af krisen, hvor flere sektorer helt eller delvist lukkede ned. I forbindelse med nedlukningen har der været en ændring i danskerne forbrugsmønstre, hvor der er sket en drejning mod mere online forbrug. Forbruget forventes at vende hurtigt tilbage for de fleste brancher med undtagelse af turisme- og servicebrancherne. De danske husholdninger havde inden krisen en historisk lav forbrugskvote og dermed en solid opsparing. Dette, samt fortsatte lave renter og genåbningen af erhvervslivet er drivkræften for at privatforbruget forventes at genoprette sig relativt hurtigt.

Boligmarkedet

Nedlukningen af landet påvirker også boligmarkedet, hvor aktivitetsniveauet i starten af krisen faldt betragteligt. Dette skyldes dels at mange udskyder fremvisninger, for at undgå smittespredning, dels at folk er mere påpasselige med store privatinvesteringer i usikre tider. Desuden steg realkreditrenterne midlertidigt, da mange investorer måtte frigive likviditet. Vi ser dog en normalisering af renteniveauet igen, da kurserne igen stiger kraftigt, hvilket betyder lukkede serier og åbning af serier med lavere renter. Renten er derfor fortsat historisk lav, hvilket afstedkommer attraktive finansieringsmuligheder for boligkøberne, som er med til at understøtte efterspørgslen.

Grundet det lave aktivitetsniveau i begyndelsen af nedlukningen oplevede boligmarkedet det største månedlige fald siden Danmarks Statistik begyndte at indsamle data. Dette skyldes at husholdninger der har solgt i starten af nedlukningen, har måtte acceptere et væsentligt afslag. Med genåbning af økonomien er prisniveauet hurtigt kommet tilbage til det tidligere niveau, hvilket også var forventeligt, da boligmarkedet inden krisen var sundt og uden nogen former for ubalancer. Det fremtidige prisniveau afhænger dog af, hvor hårdt krisen påvirker danskernes privatøkonomi, og om realkreditrenterne fortsat forbliver lave. Allerede på nuværende tidspunkt ser boligmarkedet ud til at normalisere sig, hvor maj måned udmærkede sig ved at have utrolig høj aktivitet.

Udvikling i boligpriser indeks (2006=100)



Kilde: Danmarks Statistik

Aktiviteten for villaer og ejerlejligheder er steget i takt med genåbning af samfundet og er på omkring samme niveau som før krisen. Sommerhuse har derimod oplevet en kraftig stigende efterspørgsel, hvor aktiviteten er mere end fordoblet siden starten af året. Dette kan blandt andet skyldes at mange danskere er nødsaget til at holde sommerferien inden for landes grænser, hvilken kan have fremskyndet investeringen i fritidshus.

Eksport

Eksportmarkedet har været hårdt ramt af Coronaepidemien, hvor eksporten i april måned var 13,5 % lavere sammenlignet med sidste år, hvilket er det største fald i 10 år. Danskerne kan dog trøste

sig med at eksporten herhjemme ikke er faldet nær så meget som vores omkringliggende lande. Dette skyldes at medicin- og fødevarerindustrien er industrier som er mindre konjunkturfølsomme sammenlignet med andre industrier og udgør 40% af den danske eksport. Selvom Danmark klarer sig bedre igennem krisen end nogle af de andre europæiske lande, er den globale økonomiske situation altafgørende for den danske eksport og vækst. Som en lille åben økonomi er Danmark afhængig af samhandlen med udlandet samt den store efterspørgsel der er for de danske varer.

Internationalt

Alle kriser adskiller sig fra hinanden og Corona krisen er ikke en undtagelse. COVID-19 virussen har spredt sig hurtigt og påvirket samtlige lande i verden. Dette har medført at 90 % af verdens lande har oplevet et fald i BNP, hvilket er betydeligt højere sammenlignet med finanskrisen, hvor 60% af verdens lande oplevede et fald i BNP.

Corona krisen har resulteret i historiske store fald, men det forventes dog at verdensøkonomien vil genoprette sig til tidligere niveau hurtigere end tidligere kriser. Dette understøttes af, at verdensøkonomien var sund og ikke viste tegn på væsentlige ubalancer inden krisen. Dertil kommer at G7-landene har gennemført massive støtteinitiativer, der allerede har overgået den finanspolitiske støtte under den tidligere finanskrisen. Hvor f.eks. den Europæiske Centralbank og den amerikanske centralbank har indledt opkøbsprogrammer for henholdsvis 750 milliarder euro og 2.000 milliarder dollars. Hvor hurtigt verdensøkonomien genvinder sit tidligere niveau, er præget af stor usikkerhed og afhænger også af om pandemien blusser op igen.

4.2 Segmentbeskrivelse

Kontor

Coronapandemien har haft en markant påvirkning på arbejdsmarkedet, hvor mange erhvervsdrivende er udfordret. Bruttoledigheden er steget med 55.600 personer siden året start, og dertil var der 222.100 personer på lønkompensation i april, svarende til 11% af alle job i det private. Den oprindelige lønkompensationsaftale udløber d. 8. juli, men er blevet forlænget til d. 29. august. Det virker dog til at virksomhederne ansøger om lønkompensation til væsentlig færre medarbejdere, hvor der i juni måned blot er ansøgt om lønkompensation for knap 49.900 medarbejdere. Ansøgningsfristen udløber dog først d. 8. juni, hvorfor tallet fortsat kan stige. Der er derfor også risiko for, at vi vil se stigende ledighed, men indtil videre steg ledigheden i maj med blot 6.223 personer. Derfor ser det ud til, at mange medarbejdere der tidligere var på lønkompensation, er kommet tilbage i deres respektive stillinger uden lønkompensation. Det er dog værd at bemærke at ledighedstallene er behæftet med en vis usikkerhed, da ledigheden først registreres efter en given medarbejders opsigelsesperiode, er ophørt. Flere virksomheder modtager derudover hjælpepakker fra staten.

Der kan dog også være positive afledte effekter af Coronakrisen. Arbejdstagere og arbejdsgivere har fået øjnene op for de muligheder, der er ved at arbejde hjemmefra, samt hvordan digitale løsninger kan anvendes til at løse opgaver smartere og mere effektivt. Det forventes at resultere i større autonomi, forøget effektivitet, sparet transporttid og sikre en bedre balance mellem arbejdsliv og familieliv. Det medfører naturligt øget fokus på fleksibilitet, hvilket er blevet et af hovedkriterierne indenfor kontorsegmentet, som har medført stigende interesse for kontorfællesskaber og kontorhoteller. Disse giver mindre såvel som større virksomheder mere

fleksibilitet i forhold til deres lokalebehov. Derfor forventes efterspørgslen efter kontorfælleskaber og kontorhoteller også fortsat at være høj og måske endda komme styrket ud af Coronakrisen.

På landsplan er andelen af ledige kontorlokaler i 2. kvartal 2020 faldet med 0,3 procentpoint, og ligger nu på 7,3%. Det er primært region Sjælland og Hovedstaden, som bidrager til faldet, mens der har været en svag stigning i region Nordjylland.

4.3 Kort om den nuværende markedssituation

Markedet for kontorejendomme i København.

Efterspørgsel

De seneste år har været hektiske på investeringsmarkedet for ejendomme i København med stadig stigende priser og deraf faldende afkastkrav, der betyder at en given investering i højere grad vurderes på den forventede prisudvikling på ejendommen som helhed. Det er i særdeleshed boligudlejningsejendomme der, med et obligationslignende afkast, er efterspurgt i København, men også kontorejendomme er eftertragtede og i særdeleshed domicilejendomme nær indre by.

Investorfordelingen er broget, og består i høj grad af udenlandske købestærke institutionelle investorer, hvor også mindre internationale og nationale private investorer er på jagt i markedet efter et fornuftigt afkast kombineret med en relativ lav risiko.

Udbud

Udbuddet i København er i øjeblikket meget begrænset indenfor segmentet kontorejendomme, hvilket er med til dels at presse priserne op, dels muliggøre at udbudsprisen kan fastholdes samt sikre et hurtigt salg. Mange kontorejendomme handles i off-market transaktioner.

Tendenser

Markedet for kontorejendomme i København forventes fremover at fremvise let stigende, med tendens til stagnerende, omsætning. Den pågående byudvikling i flere "nye" områder i hovedstaden samt tilflytningen til byen skaber en fortsat positiv udvikling. Naturligvis er denne forventning med modifikationer, idet stigende international politisk uro, uro på kapitalmarkederne med bl.a. stigende renter til følge, samt evt. skærpede lånekrav, valutauro, m.v. kan få negativ indflydelse på erhvervsejendomsmarkedet.

4.4 Afkastkrav og lejeniveau for området

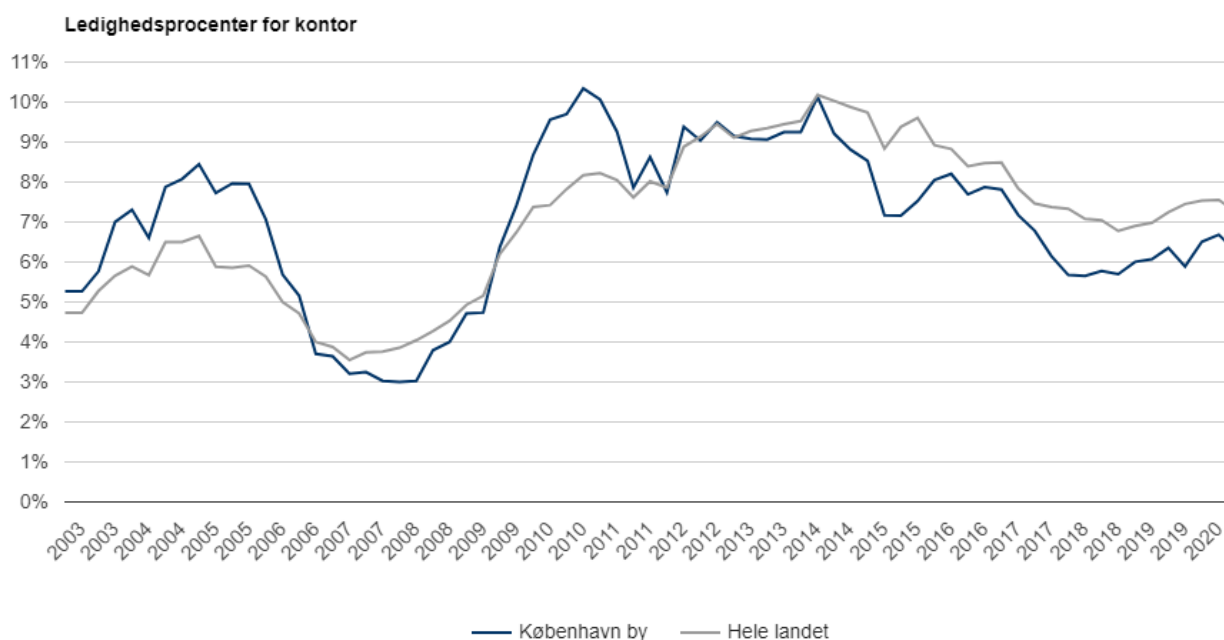
Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for kontor i København er for 2. kvartal 2020 følgende:

København	Afkastkrav i %						Årlig markedsleje i kr./m2					
	Klasse A		Klasse B		Klasse C		Klasse A		Klasse B		Klasse C	
Primær	4,00	➡	4,50	➡	5,00	➡	2.400	➡	1.950	➡	1.500	➡
Sekundær	5,00	➡	5,25	➡	5,50	➡	1.800	➡	1.550	➡	1.200	➡
Tertiær	6,00	➡	7,50	➡	8,50	➡	1.200	➡	850	➡	600	➡

Kilde: Alle tendenspile er udtryk for vores forventning til udvikling på 3-6 måneders sigt og er udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.

4.5 Nuværende tomgang, nettooptag og udbud

I følge Ejendomstorvet-ED Statistikken er tomgangen for kontor i København by 6,28 % for 2. kvartal 2020.



Område	Ledige m²	Ledig %	Ændring % kvartal	Ændring % år
København by	369.300	6,3%	-0,4%	-0,1%
Hele landet	1.752.100	7,3%	-0,3%	0,1%

4.6 Sammenlignelige solgte ejendomme

	Dato	Adresse	Postnr.	Ejendomstype	Areal	Pris	Pris pr. m ²
A	03-07-2020	H.C. Andersens Boulevard 38	1553 København V	Kontor	3.253	90.500.000	27.820
B	02-03-2020	Østerbrogade 125 ST	2100 København Ø	Kontor	3.690	96.360.000	26.114



Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

4.7 Sammenlignelige ejendomme til salg

	Adresse	Ejendomstype	Areal	Pris	Afkast	Pris pr. m ²
A	Tomsgårdsvej 28, 2400 København NV	Kontor	2.651	26.900.000	Ukendt	10.147



Kilde: Ejendomstorvet.dk og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

Der er ikke mange kontorejendomme til salg i København pt. og ovenstående ejendom er ikke direkte sammenlignelig, da der på ejendommen er hjemfaldspligt. Det betyder at ovenstående ejendom er værdiansat under hensyntagen til hjemfaldspligten. Indregnes hjemfaldspligten bliver prisen pr. m² for ejendommen væsentligt højere, men dog stadig under niveauet for den vurderede ejendom, hvilket den også bør være, henset til beliggenhederne for ejendommene.

Ovenstående ejendom på Tomsgårdsvej 28, er pt. ledig for lejere, men prisen er vurderet ud fra et afkast på 10,14 % før hensyntagen til hjemfaldspligten. Indregnes beløbet til indfrielse af hjemfaldspligten, er ejendommen beregnet ud fra et afkast på 6,5 %.

4.8 Sammenlignelige ejendomme til leje

	Adresse	Ejendomstype	Areal	Nettoleje pr. m ²	Bruttoleje pr. m ²
A	Bernstorffsgade 50 4., 1577 København V	Kontor	2.300	1.800	2.266
B	Havnegade 29, 1058 København K	Kontor	1.817	1.474	1.543
C	Valkendorffsgade 13, 1151 København K	Kontor	1.697	1.425	1.852
D	Christians Brygge 24 3, 1559 København V	Kontor	1.170	1.900	1.900



Kilde: Ejendomstorvet.dk og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

5 Besvarelse

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

Vurderet markedsværdi ejendommen:

kr. 43.650.000

Der skrives kroner firetremillioner-sekshundrefemtitusinde 00/100

Prisen svarer til en pris pr m² bygning på ca. kr. 22.200 hvis der ses bort fra den dybe kælder der ikke er legebærende.

Prisen er beregnet ud fra et startafkast på 4,5 % p.a.

Vurderet markedisleje ejendommen:

kr. 2.556.400

Der skrives kroner tomillioner-femhundrefemtisekstusinde-firehundrede 00/100

På vurderingstidspunktet er der nationalt og internationalt en særlig sundhedssituation, pandemien COVID-19/Corona-virus. Situationen er ekstraordinær, hvilket afspejler sig i det aktuelle marked på vurderingstidspunktet. Når vi i nærværende vurdering anvender referencer som sammenligningsgrundlag samt markedsdata, er dette efter omstændighederne behæftet med en særlig usikkerhed, idet vi ikke har et sammenligningsgrundlag fra en tilsvarende markedssituation. Vurderingen er derfor foretaget med den forudsætning, at der fra brugerens side må tillægges skønnet en videre margin, end det normalt vil være tilfældet. Det anbefales, at vurderingen anvendes med den nødvendige forsigtighed, og vi opfordrer til, at man efter omstændighederne oftere får udarbejdet (re)vurderinger for at mindske den aktuelle usikkerhed.

5.1 Besvarelse

Anvendelse / Placering	m ²	Årlig leje pr. m ²	Årlig leje
Kælderareal (øvre kælder)	469 m ²	kr. 1.000	kr. 469.000
st.	410 m ²	kr. 1.400	kr. 574.000
1. sal	280 m ²	kr. 1.400	kr. 392.000
2. sal	220 m ²	kr. 1.400	kr. 308.000
2. sal	341 m ²	kr. 1.400	kr. 477.400
3. sal	240 m ²	kr. 1.400	kr. 336.000
Samlet	1.960 m²	kr. 1.304	Kr. 2.556.400

I ovenstående oversigt er den dybe kælder ikke medtaget idet den ikke er legebærende.

5.2 Ejendommens stærke og svage sider

Det skal bemærkes, at vi i forbindelse med fastsættelse af ejendommens markedsværdi har taget hensyn til følgende forhold:

Ejendommens stærke sider:

- Meget central beliggenhed på Vesterbro på grænsen til Indre by
- God størrelse på ejendommen
- Flot anvendelig kælder og pæn gård med terrasse
- Gode offentlige transportmuligheder i nærheden

Ejendommens svage sider:

- Ejendommen er i mindre god stand
- Der er ingen eller få p-muligheder på ejendommen

5.3 Byggeretter

Der vurderes ikke at være uudnyttede byggeretter på ejendommen. Det vurderes ikke at være rentabelt at konvertere ejendommen til boligformål idet differencen mellem ejendommens nuværende værdi og ejendommens værdi opdelt i boliger er for lille, når der både afsættes et beløb til selve konverteringen, samt en provenu til en ejendomsudvikler.

5.4 Svar på spørgsmål i mail af 27.07.2020

- Kan vi leje kontorarealer på 3. sal ud – og i givet fald til hvem og for hvor meget?

Ja, det vil være muligt at udleje kontorlokalerne på 3. sal separat. Lokalerne fremstår i en rimelig stand, dog ikke nyistandsat og lejemålets tiltrækning ligger dog heller ikke i selve lokalernes udformning, men i ejendommens beliggenhed på den absolut indre del af Vesterbro på grænsen til København K. Lejeniveauet for 3. salen som den er og forefindes ligger på 1.400 kr. pr. m² p.a. inkl. drift. En lejer skal herudover betale aconto vand, aconto varme, eget elforbrug og internet.

Det vil være muligt på sigt at opnå en højere leje, op mod kr. 2.000 pr. m², under forudsætning af at hele huset konverteres til et flerbrugerkontorhus, og det vil i denne forbindelse ikke være tilstrækkeligt kun at opdatere 3. salen, men derimod hele huset, således at der etableres pæne opdaterede adgangsveje og fællesarealer, pænt køkken, opdatering af toiletter og evt. etablering af elevatorårn med elevator til ejendommens etager.

- Kan vi omlægge værelsesudlejning til noget andet og så tjene penge?

Lokalerne der pt. anvendes til værelsesudlejningen kan forholdsvis enkelt konverteres til brug for kontor. Såfremt lokalerne i denne forbindelse opdateres, og der etableres nye toiletter (ikke båse), samt gives adgang til enten fælles køkken eller etableres nyt køkken til lejemålet, vil der kunne opnås en leje på ca. 1.400 kr. pr. m² p.a. inkl. drift, i lighed med ovenstående. Fremstår lejemålet efter en opdatering meget flot, men uden at fællesarealer i øvrigt istandsættes, er det vores vurdering at lejen for lejemålet vil ligge i omegn af 1.500-1.600 kr. pr. m² p.a. inkl. drift.

- Kan vi leje bygningen ud – fordele/ulemper?

Ja, bygningen kan godt lejes ud, hvis prissætningen og lejeforholdene ellers er fornuftigt sat.

I ejer en ejendom på en attraktiv adresse, i et område der de seneste år har gennemgået en stor positiv forvandling. Blox er kommet til, flere små caféer opstår, der er adgang til fitness og

havnefronten er et trækplaster for brugerne af området. Hertil er der kommet Metrostation på Rådhuspladsen og ved Gammel Strand. Det er ikke et problem at finde lejere til ejendomme med denne beliggenhed i København.

Ejendommen i sig selv fremstår dog slidt og trænger generelt til en større opdatering for at være attraktiv på markedet. Der ligger en større renoveringsopgave i både at opdatere etagerne med nye gulve, spartling, filt og maling af vægge og lofter, udskiftning af el, evt. etablering af klimaanlæg, opdatering af opgangen, adgangsvejen ved porten, klimaskærmen, toiletter og etablering af elevator m.v.

Hvis I træder ud af ejendommen som brugere, og forbliver som ejer og dermed som udlejere, skal I være klar over at rollen som professionel udlejer er en anden end den I har i dag, hvor I blot udlejer en mindre del i egen ejendom. Det kan dog godt vise sig at være en god forretning på sigt at udleje.

Der henvises til rentabilitet 2 vedlagt som bilag i punkt 8.

Sættes udlejning af ejendommen overfor et salg af ejendommen, bemærkes det at vi de seneste år har opnået historisk høje priser på erhvervsejendomme, særligt i København. I vil derfor sælge i et marked hvor I får en meget høj pris for ejendommen, men også komme ud og skulle erhverve en ny ejendom i et tilsvarende marked. Uden at kunne spå om fremtiden kunne en mulighed derfor være at sælge nu, træde ind som lejer i en ejendom i en periode, for herefter at erhverve næste gang priserne på markedet aftager. Eller forblive som lejere, da det også har sine fordele i at der ikke skal tænkes på udvendig vedligeholdelse af ejendommen, administration m.v.

Et salg vil frigive en større portion likvider som kan investeres i Jeres nye strategi med mere FDF, hvorimod udlejning, efter en længere periode hvor de store investeringsomkostninger i ejendommen betales af, vil generere et løbende afkast. Tidshorisonten for udlejning er mere langsigtet end et salg, og Jeres vurdering bør indeholde overvejelser om hvorvidt I har behov for at få likvider ud nu eller senere, og om I er parate til at investere i ejendommen som den er nu, med henblik på at generere et overskud fremadrettet.

- Kan vi sælge halvdelen af bygningen – fordele/ulemper

Ejendommen er en erhvervsejendom og den kan derfor godt opdeles i ejerlejligheder, jf. ejerlejlighedsloven. Vi vil dog ikke anbefale at sælge halvdelen af ejendommen fra, da ejendommen har klart størst værdi som domicilejendom eller som flerbrugerejendom. En investor vil ikke have interesse i at erhverve en ejerlejlighed i en sådan type ejendom for at udleje dele af ejendommen, idet investoren vil skulle indtræde i en ejerforening og dermed ikke har 100 % kontrol med ejendommen.

Der vil være få brugere, der kunne være interesserede i at erhverve en del af ejendommen, og typisk vil brugerne have svært ved at opnå finansiering til ejendommen. Vores formodning er at en køber vil være en professionel eventuelt en institutionel investor, eller en virksomhed som vil anvende hele ejendommen til eget domicil.

6 Generelt

6.1 Forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- lejemålets anvendelse er lovlig
- alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund
- der ikke foreligger aftale med lejeren, skriftlige eller mundtlige, som er vurderingsmændene ubekendt
- der ikke verserer sager vedr. lejen, varmeregnskab m.v.
- lejemålet er i en sådan stand, at lejer kan tegne de for lejemålets lovlige anvendelse sædvanlige forsikringer i anerkendt selskab til normal præmie
- der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen
- lejer ikke har foretaget bygningsmæssige forbedringer
- 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 arbejder 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 ejendomsomkostningens 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

6.2 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.

6.3 Copyright

Nærværende vurderingsforretning må ikke uden den vurderingsansvarliges skriftlige samtykke anvendes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet i vurderingsformålet og må ikke gengives helt eller delvist.

6.4 Ansvar

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

6.5 RICS Danmark

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

6.6 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

6.7 Datering og underskrift

København den 21-08-2020

Som vurderingsansvarlige:

EDC Erhverv Poul Erik Bech



Steffen Falch

Erhvervsrådgiver, MDE
Telefon: 33301053
Mobil: 30510151
E-mail: sfl@edc.dk



Jørgen Jørgensen

Direktør, MRICS Registered Valuer
Telefon: 33301025
Mobil: 21706068
E-mail: jjo@edc.dk



7 Bilag

- Rentabilitetsberegninger
- Fotos
- Standardbetingelser for vurdering
- Tingbogsattest

8 Rentabilitetsberegninger

Rentabilitetsberegning

Dato: 21-02-2019

Indtægter	Bemærkning	M ²	Leje pr. m ²	Årlig leje
Kontor		1.960	kr. 1.304	kr. 2.556.400
Øvrige				kr. -
Erhvervsleje		1.960	kr. 1.304	kr. 2.556.400
Indtægter i alt		1.960	kr. 1.304	kr. 2.556.400

Udgifter	Bemærkning	M ²	Beløb pr. m ²	Årligt beløb
Grundskyld	jf. ois			kr. 233.587
Rottebekæmpelse	anslået			kr. 2.500
Renovation	jf. budget			kr. 68.388
Vandafgift	jf. budget			kr. 26.405
Vicevært & renholdelse	anslået	1.960	kr. 26	kr. 50.000
Forsikringer	anslået	1.960	kr. 15	kr. 29.400
Fælles el	anslået			kr. 10.000
Varmeregnskab	anslået			kr. 10.000
Udvendig vedligeholdelse	anslået	1.960	kr. 75	kr. 147.000
Administration				kr. 15.000
Udgifter i alt			kr. 302	kr. 592.280

Driftsresultat	kr. 1.964.120
-----------------------	----------------------

Kontant refusion	Saldo
Deposita / Forudbetalt husleje	
Refusionsbeløb i alt	kr. -

Kontantpris	kr. 43.647.116
Kontantpris pr. m ²	kr. 22.269
Startforrentning	4,50%

Ovenstående rentabilitetsberegning er foretaget ud fra ejendommens stand som den er og forefindes på vurderingstidspunktet.

Rentabilitetsberegning

Dato: 21-02-2019

Indtægter	Bemærkning	M ²	Leje pr. m ²	Årlig leje
Kontor		1.960	kr. 1.761	kr. 3.451.000
Øvrige				kr. -
Erhvervsleje		1.960	kr. 1.761	kr. 3.451.000
Indtægter i alt		1.960	kr. 1.761	kr. 3.451.000

Udgifter	Bemærkning	M ²	Beløb pr. m ²	Årligt beløb
Grundskyld	jf. ois			kr. 233.587
Rottebekæmpelse	anslået			kr. 2.500
Renovation	jf. budget			kr. 68.388
Vandafgift	jf. budget			kr. 26.405
Vicevært & renholdelse	anslået	1.960	kr. 26	kr. 50.000
Forsikringer	anslået	1.960	kr. 15	kr. 29.400
Fælles el	anslået			kr. 10.000
Varmeregnskab	anslået			kr. 10.000
Udvendig vedligeholdelse	anslået	1.960	kr. 75	kr. 147.000
Administration				kr. 15.000
Udgifter i alt			kr. 302	kr. 592.280

Driftsresultat	kr. 2.858.720
-----------------------	----------------------

Kontant refusion	Saldo
Deposita / Forudbetalt husleje	
Investering i ejendommen	kr. -10.000.000
Refusionsbeløb i alt	kr. -10.000.000

Kontantpris	kr. 53.527.116
Kontantpris pr. m ²	kr. 27.310
Startforrentning	4,50%

Ovenstående rentabilitetsberegning er foretaget ud fra en forudsætning om at ejendommen opdateres med udbedring af opsat vedligeholdelse, etablering af elevator og en generelt opdatering af lejemålene samt fællesarealer. Der er afsat kr. 10.000.000 til denne opdatering. Tallet er skønnet og kan varierer afhængigt af niveauet for renoveringen, materialevalg, omfang m.v.

9 Fotos









10 Standardbetingelser for vurdering

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

Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den/de vurderingsansvarlige uafhængige 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 opdragsgiveren på forhånd har fået tilladelse til at måtte videregive den til.

Den/de vurderingsansvarlige 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 - indføres i noget offentligt tilgængeligt dokument uden den/de vurderingsansvarlige forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

Informationer om ejendommen

Vurderingen og vurderingsrapporten er udarbejdet på grundlag af de informationer, den/de vurderingsansvarlige 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 hhv. 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.

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvær 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 den/de vurderingsansvarlige, 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 den/de vurderingsansvarliges 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.