

A/B VURDERING



Beliggende:	Strandgården 134-174 + 92, 2680 Solrød Strand
Matrikelnummer:	14 FX Jersie By, Jersie
Ejer:	ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDGÅRDEN II
Sagsnr:	18202019
Vurderet pris:	kr. 66.700.000

1	Sammenfatning.....	3
2	Basis for vurdering.....	3
2.1	Rekvirent	3
2.2	Vurderingsansvarlige	3
2.3	Vurderingsobjekt.....	4
2.4	Adkomstforhold.....	4
2.5	Vurderingsformål	4
2.6	Vurderingsmetode	4
2.7	Vurderingstema	4
2.8	Modtagne dokumenter	5
2.9	Indhentede oplysninger.....	5
3	Specifikationer	5
3.1	Art og anvendelse.....	5
3.2	Grundareal.....	5
3.3	Ejendomsarealer.....	5
3.4	Bygningsarealer.....	6
3.5	Offentlig ejendomsvurdering	9
3.6	Grundskyld	9
3.7	Dækningsafgift.....	10
3.8	Forsikringsforhold	10
3.9	Byggesager	10
3.10	Energiforhold	10
3.11	Planforhold	10
3.12	Byrder og servitutter.....	10
3.13	Byfornyelse	10
3.14	Hjemfaldspligt	10
3.15	Forurening	10
3.16	Panthæftelser	10
4	Indtægter og udgifter.....	11
4.1	Depositum og forudbetalt leje	11
4.2	Boliglejeindtægter	11
4.3	Driftsbudget	11
4.4	Ekstraordinære hensættelser.....	12
5	Besigtigelse	12
5.1	Ejendommens beskrivelse	12
5.2	Konklusion	13
5.3	Nærområdet	13

5.4	Kort.....	14
5.5	Afstande	14
6	Markedsforhold.....	15
6.1	Makroøkonomi.....	15
6.2	Segmentbeskrivelse.....	20
6.3	Forventet afkastkrav og lejeniveau for området.....	21
6.4	Solgte reference ejendomme	22
7	Besvarelse.....	23
7.1	Ejendommens stærke og svage sider	23
7.2	Værdi af ledig lejlighed.....	23
8	Rentabilitet og værdiansættelse.....	24
9	Generelt.....	25
9.1	Særlige forudsætninger	25
9.2	Almindelige forudsætninger	25
9.3	Habilitetserklæring	26
9.4	Copyright	26
9.5	RICS Danmark.....	26
9.6	Ansvar	26
9.7	Bilag	26
9.8	Fremsendelse.....	26
10	Datering og underskrift	26
11	Følsomhedsanalyse	27
12	Fotos	28
13	Standardbetingelser for vurdering	30

1 Sammenfatning

	Nøgletal
AB Strandgården II	Strandgården 134-174+92
Totalt areal, m ²	3.599
Antal boligenheder	41
Vurderingsdato	31-12-2020
Budgetperiode (år)	1
Vedligeholdelseshensættelse kr./m ² i budgetperioden	kr. 50
Energimærke (nuværende)	A
Det lejedes værdi (DLV) kr./m ² .	kr. 1.175
Det anvendte forrentningskrav	5,00%
Ejendommens værdi	kr. 66.700.000
Ejendommens værdi kr./m ² .	kr. 18.533

2 Basis for vurdering

2.1 Rekvirent

Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S
 Store Kongensgade 24B
 1264 København K.
 CVR-nr.: 001486-7740
 Att.: Charlotte Bøgelund

2.2 Vurderingsansvarlige

Claus Høier Edske

Vurderingsspecialist
 EDC Erhverv Poul Erik Bech, København
 Bremerholm 29, 1069 København K
 CVR: 38773143
 Telefon: 33301033
 Mobil: 40309094
 E-mail: ced@edc.dk

Stephen Berthelsen

Partner, erhvervschef, ejd.mægler og Valuar, MRICS Registered Valuer, MDE
 EDC Erhverv Poul Erik Bech, Nordsjælland
 Søndre Jernbanegade 18D, 3400 Hillerød
 CVR: 30910796
 Telefon: 48269910
 Mobil: 21732803
 E-mail: stbe@edc.dk

2.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Strandgården 134-174 + 92, 2680 Solrød Strand i Solrød Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Ejerlejl.nr.	Zone
14 FX	Jersie By, Jersie		Byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

2.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDGÅRDEN II

2.5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering kan af rekvirenten anvendes til fastsættelse af andelskronens værdi samt anvendes af revisor til fastsættelse af dagsværdi i årsregnskabet.

2.6 Vurderingsmetode

Ifølge reglerne skal valuaren anvende en DCF model ved beregning af værdien for boligudlejningsejendomme med resterende moderniseringspotentiale. Denne beregningsmodel tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid. Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Solrød Kommune er en ureguleret kommune og derfor anvendes boligreguleringsloven ikke i denne kommune.

Ejendommen skønnes at have en stabil drift uden mulighed for yderligere lejeoptimering, hvorfor vi anvender en afkastmodel fremfor en DCF-beregning.

2.7 Vurderingstema

Fastsættelse, i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, af ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor - ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 31-12-2020 gældende markedsværdi og konjunkturforskel.

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.

2.8 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Vedtægter for andelsboligforeningen
- Årsrapport for år 2019
- Budget for år 2021
- Referat af generalforsamling,
- Adgang til foreningens hjemmeside med dokumenter

2.9 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest,
- BBR-meddelelse,
- Forureningsattest fra Region Hovedstaden
- Kommuneplan nr. 2017
- Lokalplan nr. 703.1 og 704.1 og 401.1 og 408.1 for Solrød Kommune

3 Specifikationer

3.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en andelsboligforening, opført i 1985 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen anvendes til bolig for andelshaverne.

3.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
14 FX	Jersie By, Jersie	Byzone	13.969 m ²	1.894 m ²
			13.969 m ²	1.894 m ²

Kilde: ois.dk

3.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 04-03-2021 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer	
Antal bygninger	11
Samlet bebygget areal	2.624 m ²
Samlet bygningsareal	2.137 m ²
Samlet boligareal	3.599 m ²
Samlet erhvervsareal	120 m ²
Samlet kælderareal	0 m ²

3.4 Bygningsarealer

Aralet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Strandgården 134, 2680 Solrød Strand	
Opførelsesår	1985
Ombygningsår	0
Bebygget areal	310 m ²
Bygningsareal	310 m ²
Boligareal	554 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	244 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS
Bygning 2 - Strandgården 140, 2680 Solrød Strand	
Opførelsesår	1985
Ombygningsår	0
Bebygget areal	288 m ²
Bygningsareal	288 m ²
Boligareal	514 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	226 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS
Bygning 3 - Strandgården 146, 2680 Solrød Strand	
Opførelsesår	1985
Ombygningsår	0
Bebygget areal	288 m ²
Bygningsareal	288 m ²
Boligareal	514 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	226 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 4 - Strandgården 152, 2680 Solrød Strand

Opførelsesår	1985
Ombygningsår	0
Bebygget areal	236 m ²
Bygningsareal	236 m ²
Boligareal	421 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	185 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 5 - Strandgården 157, 2680 Solrød Strand

Opførelsesår	1985
Ombygningsår	0
Bebygget areal	236 m ²
Bygningsareal	236 m ²
Boligareal	421 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	185 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 6 - Strandgården 162, 2680 Solrød Strand

Opførelsesår	1985
Ombygningsår	0
Bebygget areal	392 m ²
Bygningsareal	392 m ²
Boligareal	700 m ²
Erhvervsareal	0 m ²
Tagetageareal	308 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 7 - Strandgården 170, 2680 Solrød Strand

Opførelsesår		1985
Ombygningsår		0
Bebygget areal		267 m ²
Bygningsareal		267 m ²
Boligareal		475 m ²
Erhvervsareal		0 m ²
Tagetageareal		208 m ²
Kælderareal		0 m ²
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)	
Fredning		Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 8 - Strandgården 134, 2680 Solrød Strand

Opførelsesår		1985
Ombygningsår		0
Bebygget areal		164 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 registeret fra OIS

Bygning 9 - Strandgården 134, 2680 Solrød Strand

Opførelsesår		1988
Ombygningsår		0
Bebygget areal		274 m ²
Bygningsareal		0 m ²
Boligareal		0 m ²
Erhvervsareal		0 m ²
Tagetageareal		0 m ²
Kælderareal		0 m ²
Anvendelse		Carport
Fredning		Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 10 - Strandgården 134, 2680 Solrød Strand	
Opførelsesår	1988
Ombygningsår	0
Bebygget areal	49 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 registeret fra OIS

Bygning 11 - Strandgården 92, 2680 Solrød Strand	
Opførelsesår	1985
Ombygningsår	0
Bebygget areal	120 m ²
Bygningsareal	120 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	120 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	Anden bygning til fritidsformål
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

3.5 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Strandgården 134, 2680 Solrød Strand	31-12-2020	44.000.000 kr.	18.364.300 kr.
		44.000.000 kr.	18.364.300 kr.

3.6 Grundskyld

Grundskyld for 2021 andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Strandgården 134, 2680 Solrød Strand	384.732 kr.
	384.732 kr.

3.7 Dækningsafgift

Dækningsafgift for 2021 andrager følgende:

Ejendom	Dækningsafgift
Strandgården 134, 2680 Solrød Strand	0 kr.
	0 kr.

3.8 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret i TRYG forsikring ved police nr. 657-364-991.

Forsikringen omfatter bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svamp- og insektdækning. Det forudsættes, at der ikke er begrænsninger i forsikringens dækningsomfang.

Den årlige præmie er oplyst til kr. 49.944.

3.9 Byggesager

Vi forudsætter, at der ikke findes byggesager, som har en effekt på værdien af ejendommen.

3.10 Energiforhold

Ejendommen er klassificeret med energimærke A.

3.11 Planforhold

Der er udarbejdet kommuneplan 2017 og lokalplan 401, 408, 703 og 704.

Vi forudsætter at kommuneplanen og lokalplanens bestemmelser giver ikke anledning til bemærkninger.

3.12 Byrder og servitutter

Vi har indhentet tingbogsattesten men ikke de individuelle akter.

Vi forudsætter, at der ikke er lyst så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

3.13 Byfornyelse

Andelsboligforeningen har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning. Dette påvirker ikke værdien for en evt. køber, men det er en gæld som andelsboligforeningen skal tage højde for ved evt. salg.

3.14 Hjemfaldspligt

Vi forudsætter, at en eventuel hjemfaldspligt bliver frikøbt af sælger før overdragelse af investeringen.

3.15 Forurening

Iht. attest fra Region Sjælland foreligger der på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen.

3.16 Panthæftelser

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

4 Indtægter og udgifter

I efterfølgende beregningsmodeller er lejen fastsat på baggrund af gældende love og regler.

4.1 Depositum og forudbetalt leje

Det er forudsat, at, depositum samt forudbetalt leje udgør i alt 6 måneders leje.

4.2 Boliglejeindtægter

Lejeindtægterne for en boligudlejningsejendom er i første omgang afhængig af om ejendommen er beliggende i en reguleret eller ureguleret kommune, ejendommens status, ejendommens generelle stand samt indvendige stand i de individuelle lejligheder.

Det forudsættes, at de lejeretlige forbedringer som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, vil være lejbærende for en investor efter bestemmelserne i lejelovgivningen.

Det lejedes værdi (DLV)

Det forudsættes, at de lejeretlige forbedringer som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, vil være lejbærende for en investor efter bestemmelserne i lejelovgivningen.

Maksimal lejen (DLV) for denne ejendom i denne beliggenhed skønnes til at ligge i omegnen af kr. 1.175/m² pa. Dette niveau er baseret på afgørelser i huslejenævn for lignende ejendomme. Da afgørelser behandles fortroligt, er det ikke muligt at oplyse detaljeret information fra disse.

Nye regler vedr DLV

Ifølge de nye regler der er indtruffet per 01-07-2020 skal valuarer basere beregningerne på det faktiske/lovlige DLV niveau.

Der findes endnu ikke et offentligt tilgængeligt register over alle Huslejenævnsafgørelser og indtil dette etableres, må valuarer anvende de afgørelser der findes in-house eller er tilgængelige med kort frist. For at skabe den bredeste bevisbasis, må valuarer dermed nødvendigvis anvende både afgørelser til fordel for lejer (DLV nedsat til faktisk niveau) men også sager til fordel for udlejer, afgjort på basis af, at lejen efter nævnets opfattelse ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi eller den leje, der betales for andre tilsvarende gennemgribende forbedrede lejeforhold'.

Eftersom vi ikke har mulighed for at afgøre, om de lejeniveauer der ligger til grund for afviste Huslejenævnsager reelt set ligger lige på det faktisk lovlige lejeniveau eller om de ligger 2%, 5% eller 9% over (væsentlighedsprincippet), må vi fortsat anvende de eksisterende niveauer og afvente fremtidige afgørelser hvor det forventes, at Huslejenævnet fastsætter det faktiske lovlige niveau i hver enkel sag.

4.3 Driftsbudget

Ifølge dette udgør driften følgende omkostningerne der alle skønnes at kunne opkræves ved en investors drift af ejendommen:

Jf. punkt 8 Rentabilitet og værdiansættelse.

Omkostningerne hidrører for driften af denne ejendom og udgør alle de ejendomsdriftsudgifter AB foreningen har.

4.4 Ekstraordinære hensættelser

Andelsboligforeningen har udarbejdet en 10-årig vedligeholdelsesplan med følgende konklusion: Bygningerne er opført i gedigne byggematerialer, og bygningerne vil bestå i mange år. Den generelle vurdering af foreningen er, at den er i god stand, og foreningen skal regne med få udgifter til vedligeholdelse inden for de næste 10 år. Der kræves ingen ekstraordinære hensættelser til genopretning. Denne rapport indeholder dog ikke en byggeteknisk gennemgang, og vi tager således forbehold for forhold, der ikke umiddelbart kan ses ved en almindelig gennemgang og besigtigelse af ejendommen.

5 Besigtigelse

Besigtigelsen havde ikke 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.

5.1 Ejendommens beskrivelse

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

Andelsrækkehusene er beliggende i Solrød i en meget populær andelsforening, hvor der historisk er stor efterspørgsel og meget lidt udskiftning. Der er gode parkeringsforhold med både parkering på stor fælles parkeringsplads og i carportanlæg. Andelsforeningen har et fælles hus i nummer 92. Fælleshuset ligger i forlængelse af nabo foreningens fælleshuset, som giver gode udnyttelsesmuligheder ved større arrangementer.

Bygningerne er opført i 1985 med 5–7 huse i hver række. Alle rækkehuse er i 1 ½ plan. Ejendommene er opført i gule mursten og tagkonstruktionen er udført som et saddeltag belagt med teglsten. Der er 2 lags termovinduer fra 2004 i stueetagen. Hoveddøre og altandøre er ligeledes fra 2004. Vinduer på 1. sal er udskiftet i 2018. Ejendommen er forsynet med fjernvarme fra offentlig ledning. Varmecentralen er beliggende i fælleshuset Strandgården 1. Varmecentralen forsyner de 2 andelsboligforeninger og ejerboligforeningen.

Ejendommen er disponeret med et samlet boligareal på 3.599 m², fordelt på 41 rækkehuse i 7 rækker. Lejlighedsstørrelserne varierer i størrelserne fra mellem 71 m² og op til 111 m², primært bestående af 2 & 4-værelses rækkehuse i 2 plan. Der er tale om regulære og lyse rækkehuse med eget køkken og bad. Yderligere er der adgang til egen have fra opholdsstuen.

Der er store grønne områder omkring rækkehusene, hvor der også indgår yderligere 2 andre AB foreninger og en ejerboligforening i området. Alle bygninger er opført i perioden 1984-1987. Til ejendommen hører også 16 carporte og 44 parkeringspladser. Til foreningen hører et velindrettet fælleshuset på 120 m², opført i 1985. Fælleshuset er indrettet med stort lokale, køkken og toilet.

Ejendommen er ikke registeret med fredning jf. den indhentede BBR meddelelse, men er registeret som bevaringsværdig jf. FBB, som er Slots- og Kulturstyrelsens register over **F**redede og **B**evaringsværdige **B**ygninger i Danmark. Ejendommen har fået bevaringskode 5.

Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi dog veje tungest. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Bygninger med **bevaringsværdierne 5-6** er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

5.2 Konklusion

Ejendommen fremtræder velvedligeholdt.

5.3 Nærområdet



Beliggenhed:

Naturskøn kommune

Solrød Kommune er en kommune 30 km. syd for København som har knap 23.300 indbyggere med fortsatte boligudbygningsplaner i både strand- og landområdet. Historisk er kommunen en del af Hedebo-egnen med noget af landets bedste landbrugsjord. Frem mod 2045 forventes befolkningstallet at stige med 20,5%.

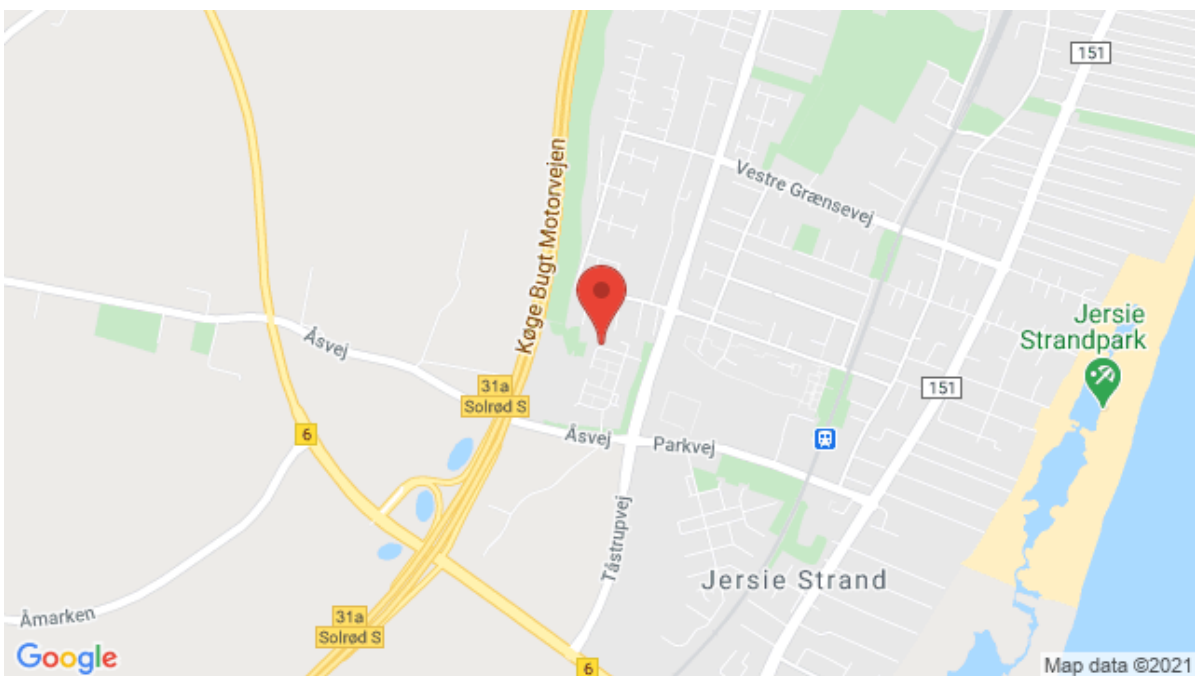
Solrød er en smukt beliggende forstadskommune med mange pendlere med gode trafikale forbindelser, tæt på hovedstadens- og nærliggende købstæders kulturelle tilbud og med et rigt varieret idræts- og fritidsliv.

Kommunen er en blanding af koncentreret boligudbygning langs stranden til Køge Bugt, stationsbyen Havdrup og de fem middelalderlandsbyer Gammel Havdrup, Jersie, Solrød, Karlstrup og Kirke Skensved. Solrød har en varieret befolkning fordelt på især familier med børn og yngre ældre, som er ressourcestærke og velorganiserede i kommunens foreningsliv.





Solrød Kommune ønsker at være en af hovedstadsregionens mest attraktive bykommuner med et godt og trygt hverdagsliv for borgerne og let adgang til arbejde, og en varieret og skøn natur. Solrød Kommune har en vigtig rolle, som skaber rammer for en bæredygtig udvikling i kommunen – økonomisk-miljømæssigt, kulturelt og socialt.

Den stigende tilflytningsvækst til Solrød Kommune har sat gang i boligbyggeriet, hvor Green Hills – bæredygtige lejeboliger, forventes at stå klar 2022.

5.4 Kort



5.5 Afstande

Strandgården 134		
	Ankerhusvej (Taastrupvej)	682 m.
	Jersie st	1,3 km.
	Køge Bugt Motorvejen	1,5 km.
	Lille Skensved st	5,6 km.

6 Markedsforhold

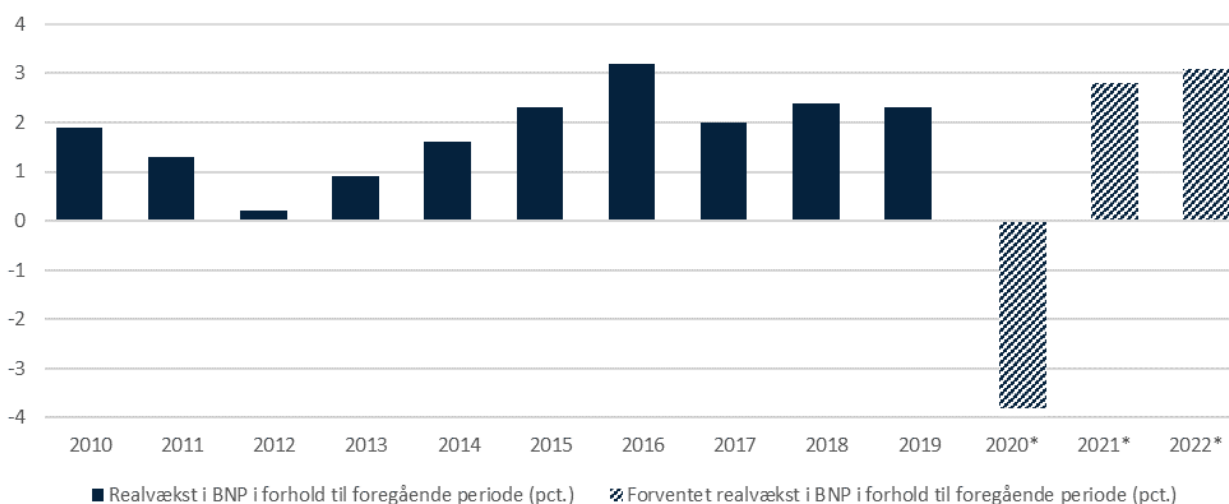
6.1 Makroøkonomi

Økonomi

Corona-pandemien har været over os i omkring et år nu, og vist hvor hurtigt dagligdagen og økonomien kan forandre sig. Krisen har haft en stor effekt på den danske økonomi, hvor ledigheden er steget voldsomt, butikker har været nødsaget til at lukke, og folk er blevet hjemsendt for at reducere smittetrykket. Danskerne har dog vist ansvarlighed ved at holde afstand, kun at omgås med deres nærmeste og ved generelt at være gode til at følge regeringens og sundhedsministeriets anbefalinger. Danmark har formået at klare sig relativt godt igennem krisen sammenlignet med andre europæiske lande. Dette er sket på baggrund af danskernes ansvarlighed sammen med et omstillingsparat erhvervsliv, der har formået af holde effektivitetsniveauet højt og produktionen i gang ved hjælp af forskellige IT-løsninger.

Finansministeriet udkom i slut december med en redegørelse over Danmarks økonomi for 2020 og forventningerne til de kommende år. De har estimeret et fald i BNP i 2020 på 3,8%, hvilket er et mindre fald end tidligere ventet. Omvendt er forventningerne til 2021 og 2022 faldet, hvor der på nuværende tidspunkt forventes en stigning i BNP på henholdsvis 2,8% og 3,1%. Det skal dog bemærkes, at rapporten udkom inden den anden bølge af Corona, hvorefter nedlukningen af landet ramte igen. Det er svært at spå om, hvor hurtigt økonomien vil rejse sig, som afhænger af adskillige faktorer. Det helt essentielle er at få stoppet smittekæderne og ved hjælp af vaccinen få det danske samfund åbnet op igen.

Årlig BNP-vækst



Kilde: Danmarks Statistik og Finansministeriet

Arbejdsmarkedet

Arbejdsmarkedet er i bedring efter nedlukningen af landet i forbindelse med, at COVID-19 medførte store konsekvenser, hvor ledigheden i foråret steg med næsten 50.000 personer. Hertil kommer, at næsten 250.000 privatansatte var hjemsendt med lønkomensation, og dermed ikke indgik i ledighedsstatistikken. Beskæftigelsen er steget hver måned siden maj måned, dog med aftagende tempo. I løbet af vinteren er smittetrykket steget, hvilket har medført, at regeringen har

genindført strenge restriktioner, heriblandt senest en stort set total nedlukning af detailbranchen udover de mest nødvendige såsom dagligvarebutikker for at bekæmpe smittespredningen.

Der er derfor risiko for, at ledigheden vil stige i løbet af 2021, men dog ikke i samme grad som vi var vidne til i foråret, da regeringen forventes fortsat at gøre brug af lønkompensationsordninger og andre hjælpepakker til at holde hånden under virksomhederne, jobmarkedet og den danske økonomi.

Som det ses på nedenstående graf, var der 104.000 ledige personer inden pandemiens indtog i Danmark, svarende til 3,7% af arbejdsstyrken. Ledigheden toppede i maj måned med 157.000 ledige personer, svarende til 5,6% af arbejdsstyrken. Den nyeste måling er fra oktober, hvor ledigheden var faldet med 26.000 personer til 131.000 personer i forhold til højdepunktet i maj, svarende til en ledighed på 4,6% af arbejdsstyrken. Det er dog vigtigt at gøre opmærksom på, at der er en forsinkelse forbundet med opgørelsen af ledigheden, da ledigheden først registreres efter, at en given medarbejders opsigelsesperiode er udløbet, og samtidig registreres personer på lønkompensationsordningen heller ikke som ledige.

Udvikling i antallet af bruttoledige



Kilde: Danmarks Statistik

Privatforbruget

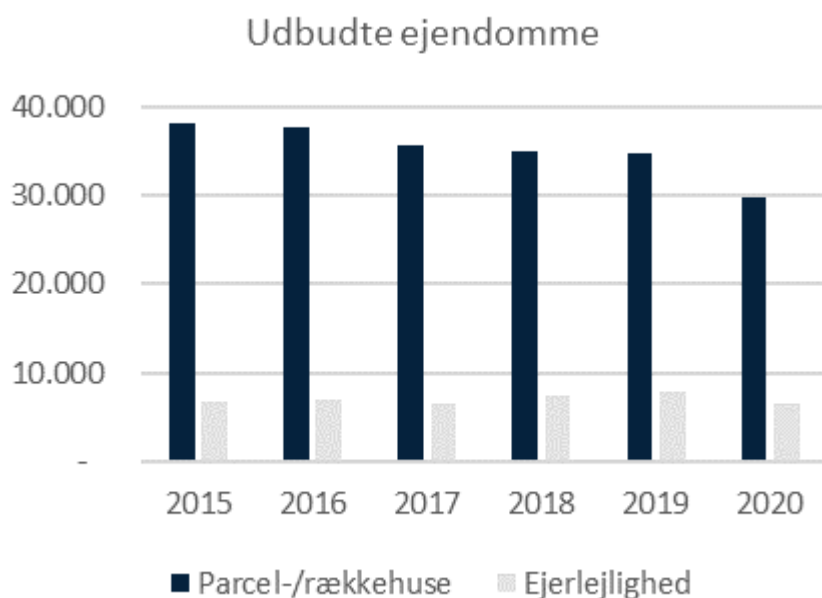
Privatforbruget faldt drastisk i starten af krisen, hvor flere sektorer helt eller delvist lukkede ned. Forbruget steg hen over sommeren og normaliserede sig igen. Der er dog stadig visse typer forbrug, der ligger voldsomt underdrejet, da der i forbindelse med nedlukningen har været en ændring i danskerne forbrugsmønstre, hvor der er sket en ændring mod mere online forbrug af fysiske varer. Som et eksempel viser en analyse fra FDIH, Foreningen for Dansk Internet Handel, at 52% af danske forbrugere shoppede mere online under nedlukningen af samfundet, og at 20% af onlinebutikkerne vækstede med mere end 50%.

Forbruget forventes at vende hurtigt tilbage for de fleste brancher. De danske husholdninger havde inden krisen en historisk lav forbrugskvote og dermed en solid opsparing. Siden pandemien startede, er danskernes indlån i bankerne steget med godt 56 milliarder kr., hvilket primært skyldes udbetalingen af de indefrosne feriepenge, mindskede forbrugsmuligheder og et større fokus på pension og opsparing. Dette har resulteret i, at danskerne rundede en milepæl ved udgangen af oktober 2020, hvor den samlede opsparing rundede 1.000 milliarder kr. Disse tendenser udgør, kombineret med fortsatte lave renter og genåbningen af erhvervslivet i 2021, drivkraften bag forventningen om, at privatforbruget hurtigt bliver genoprettet. Flere økonomer mener ligefrem, at vi går en forbrugsfest i møde, hvor det forventes, at privatforbruget vil stige op mod 5 % i 2021.

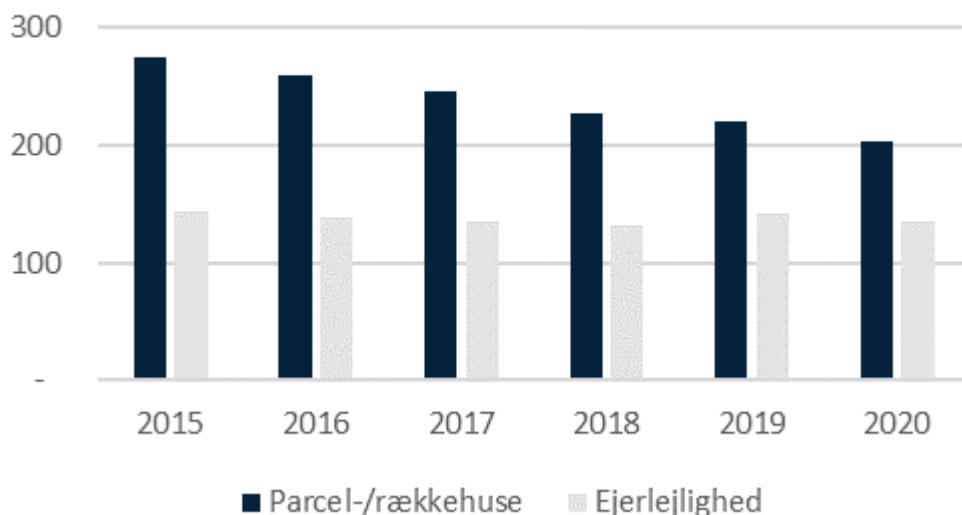
Boligmarkedet

Nedlukningen af landet påvirkede også boligmarkedet, hvor aktivitetsniveauet i starten af krisen faldt og kortvarigt bremsede årevis kontinuerlig vækst. Dette fald var dels forårsaget af udskudte fremvisninger og dels en generel øget usikkerhed omkring fremtiden. Aktiviteten steg dog hurtigt igen, og boligmarkedet er tilbage på et historisk højt niveau mange steder i landet. Renteniveauet er fortsat historisk lavt, hvilket afstedkommer attraktive finansieringsmuligheder for boligkøberne, som er med til at understøtte efterspørgslen. Det lave renteniveau samt danskernes høje opsparing og et boligmarked med få udbudte boliger er med til at presse ejendomspriserne op. Udbuddet af parcel- og rækkehuse er faldet med 22%, svarende til 8.500 færre boliger siden 2015, mens salgstiden er blevet væsentlig kortere. Parcel- og rækkehuse ligger i gennemsnit 203 dage, inden de bliver solgt i forhold til i 275 dage i 2015.

Udvikling i udbudte ejendomme og liggetider



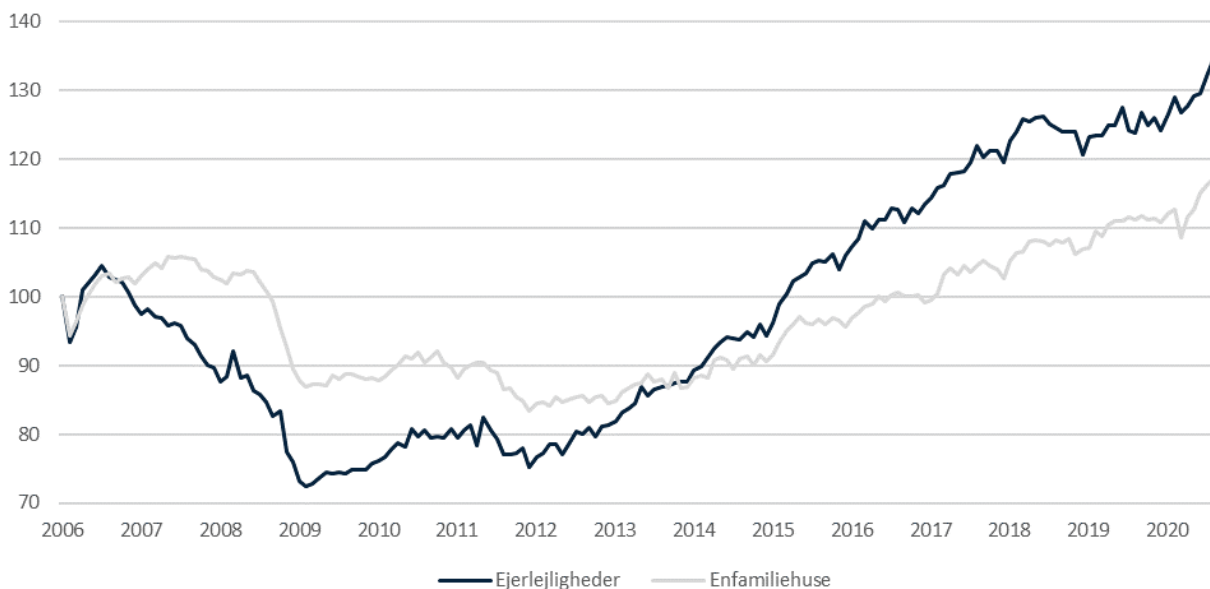
Liggetid i dage



Kilde: Finans Danmark

Priserne forventes at stige svagt i de kommende år, men afhænger dog af, hvor hårdt krisen påvirker danskernes privatøkonomi på længere sigt, og om realkreditrenterne forbliver på de nuværende lave niveauer.

Udvikling i boligpriser, indeks (2006=100)

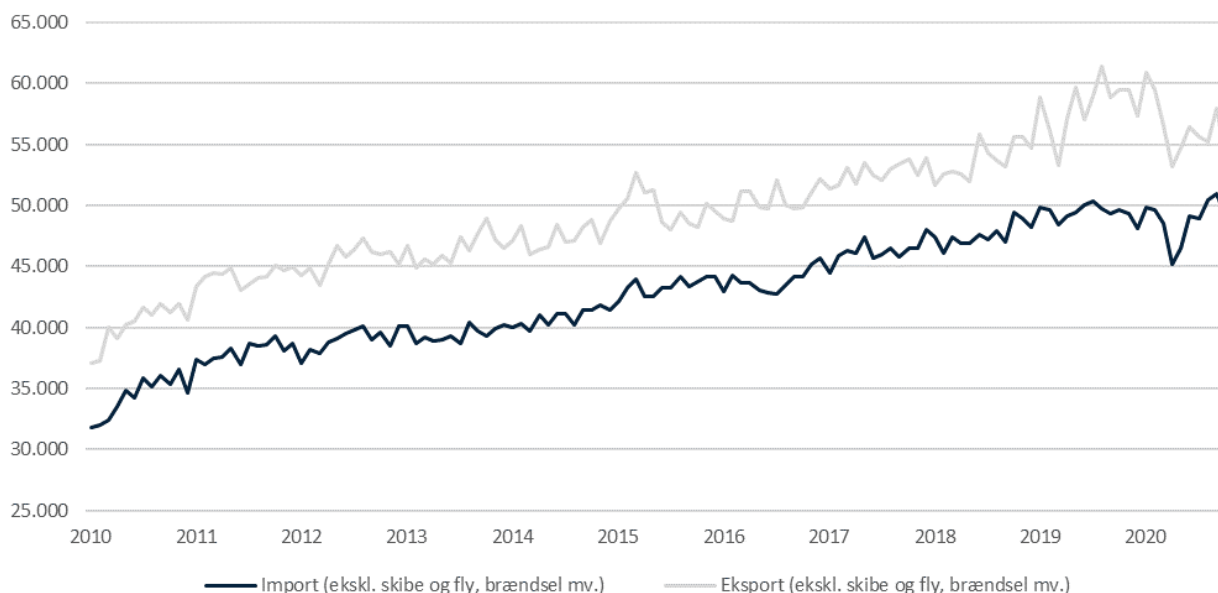


Kilde: Danmarks Statistik

Import og eksport

Den danske eksport blev hårdt ramt af pandemien i løbet af foråret, hvor eksporten faldt med 12,5% fra januar til april. Der har siden hen været en lille stigning, dog med mange udsving. Den seneste måling viser, at eksporten er faldet med omkring 8-12% siden krisen indtraf. Det samme mønster gør sig i overvejende grad gældende for importen.

Udvikling i import og eksport



Kilde: Danmarks Statistik

Stort set alle danske eksportvirksomheder forventer at blive påvirket af Corona-krisen i den nærmeste fremtid. Dette viser Eksportbarometret, der hvert kvartal giver en indikator på, hvordan det går med den danske eksport. Hele 84% af de adspurgte eksportvirksomheder forventer at blive påvirket af COVID-19 i den nærmeste fremtid. Til sammenligning forventer 36% af eksportvirksomhederne, at Storbritanniens udtræden af EU kommer til at påvirke dem negativt i fremtiden. Danmark har traditionelt haft stor samhandel med Storbritannien, hvor Finansministeriet estimerer, at der er omkring 60.000 arbejdspladser herhjemme, der direkte eller indirekte har tilknytning til Storbritannien. Dette svarer til 2% af den samlede beskæftigelse i Danmark. Hvilken påvirkning Brexit vil have er stadigvæk uvis, men det forventes at påvirke Danmark i en negativ retning. Eksporten til USA bliver påvirket af modsatrettede kræfter. På den ene side skønnes det, at den nyvalgte præsident Joe Biden vil styrke eksporten med færre handelssanktioner og et bedre samarbejde med både den østlige del af verden og EU. På den anden side er dollarkursen blevet svækket betydeligt i løbet af de seneste måneder, hvilket gør det sværere for de danske eksportvirksomheder at konkurrere på det amerikanske marked.

Danskerne kan dog trøste sig med, at eksporten herhjemme ikke er faldet nær så meget som vores omkringliggende lande. Dette skyldes, at medicin- og fødevarerindustrierne, der er mindre konjunkturfølsomme sammenlignet med andre industrier, udgør 40% af den samlede 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 på

længere sigt. Som en lille, åben økonomi er Danmark afhængig af samhandlen med udlandet samt den globale efterspørgsel efter danske varer og tjenesteydelser.

Internationalt

Alle kriser er unikke og Corona-krisen er ingen undtagelse. COVID-19 har spredt sig hurtigt og påvirket samtlige lande i verden, hvilket har medført, at 90% af verdens lande har oplevet et fald i BNP. Set i et historisk perspektiv, er dette en usædvanlig udvikling. Til sammenligning oplevede 60% af verdens lande et fald i BNP under den seneste finanskrisen i 2008.

Corona-krisen har resulteret i historisk store økonomiske fald, men det forventes dog, at verdensøkonomien vil genoprette sig til tidligere niveau hurtigere end tidligere kriser. Dette understøttes allerede af udviklingen på de finansielle markeder, hvor S&P 500, et aktieindeks over de 500 største amerikanske virksomheder, har opnået et rekordhøjt niveau. Dette skyldes dels, at verdensøkonomien var sund og ikke viste tegn på væsentlige ubalancer inden krisen, dels at investorerne har et stort behov for at investere overskydende likviditet i de finansielle markeder – særligt i en tid med negative renter. Hvor hurtigt verdensøkonomien genvinder sit tidligere niveau, er præget af stor usikkerhed og afhænger af pandemiens udvikling samt, hvor hurtigt vaccinen kan blive distribueret i samfundet.

6.2 Segmentbeskrivelse

Bolig

Markedet for boligudlejningsejendomme startede i 2020 turbulent med ændringen af boligreguleringsloven §5.2, der blev vedtaget d. 04-06-2020, omhandlende ældre boligudlejningsejendomme med 7 eller flere enheder fra før d. 31.12.1991. Denne ellers markante lovændring, der har stor påvirkning på værdiansættelse af de ældre boligudlejningsejendomme, er dog blevet overskygget af pandemien, hvorfor omtalen af lovændringen efter vedtagelse har været begrænset.

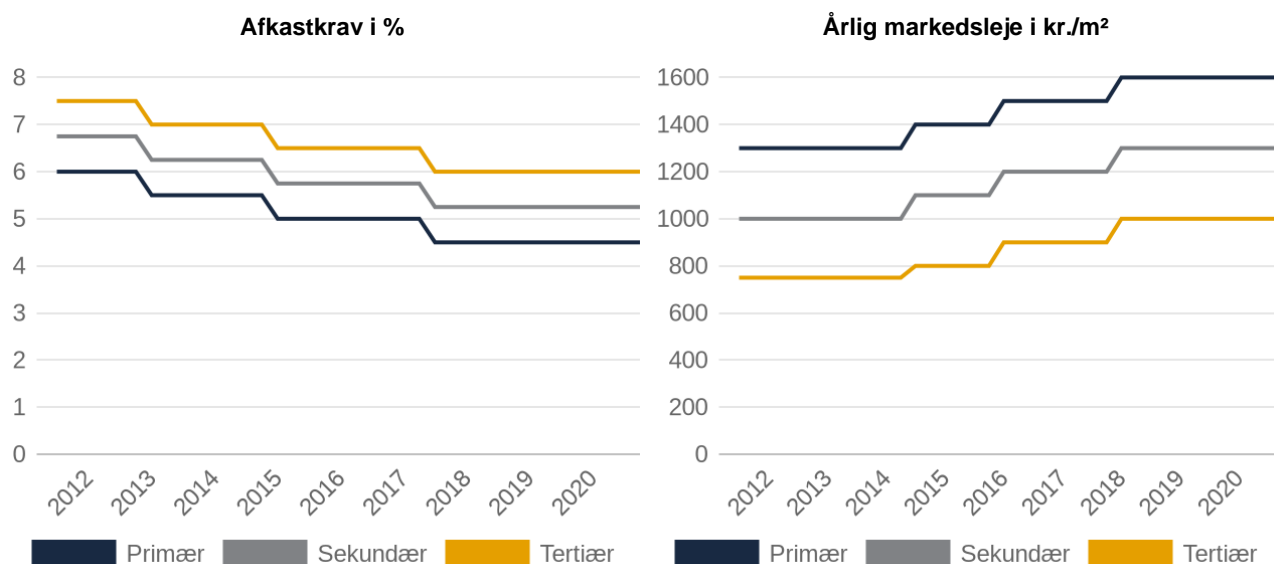
For de nyere boligudlejningsejendomme er der fortsat stor interesse, hvor særligt de større institutionelle investorer, nationale såvel som internationale, er meget aktive. I søgen efter stabile afkast med usikre tider, fortsat lave renteniveauer samt ændringen af boligreguleringsloven, er nyere boligudlejningsejendomme fortsat særdeles interessante for investorerne. I samme forbindelse øges fokus endvidere på provinsen, hvor byggeaktiviteten er steget efter mange år med stagnation, og hvor tomgangsrisikoen ligeledes vurderes begrænset.

Markedsleje og afkast forventes at være stabile i det kommende år med mindre sandsynlighed for svagt stagnerende markedsleje for større enheder i de store udviklingsområder i f.eks. København.

6.3 Forventet afkastkrav og lejeniveau for området

Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for fuldt udviklede ældre boligudlejningsejendomme i Østsjælland er for 4. kvartal 2020 følgende:

Fuldt udviklede ældre boligudlejningsejendomme		Primær	Sekundær	Tertiær	Tendens
Østsjælland	Afkastkrav i %	4,50	5,25	6,00	➔
	Årlig markedsleje i kr./m ²	1.600	1.300	1.000	➔



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

Eftersom gældende regler kræver, at vurderingsmodellen udføres i en DCF model hvor al moderniseringspotentiale indregnes eksplicit, vil det i beregningen fastsatte afkast skulle baseres på et investorkrav for en fuldt moderniseret ejendom. Vi har dermed inkluderet både forventet afkastkrav for umoderniserede og moderniserede ældre boligudlejningsejendomme

6.4 Solgte reference ejendomme

	Dato	Adresse	Postnr.	Ejendomstype	Areal	Pris	Pris pr. m ²
A	01-12-2020	Sankt Ols Gade 24	4000 Roskilde	Blandet ejendom	2.569	43.100.000	16.777
B	25-06-2020	Fredensvej 14A	2630 Taastrup	Boligudlejningsejendom	1.052	19.600.000	18.631
C	08-07-2019	Niels Juelsgade 1	4600 Køge	Boligudlejningsejendom	544	10.200.000	18.750
D	23-05-2019	Helligkorsvej 17A	4000 Roskilde	Boligudlejningsejendom	1.474	28.500.000	19.335
E	14-08-2018	Skomagergade 9A	4000 Roskilde	Boligudlejningsejendom	974	19.750.000	20.277
F	25-02-2016	Kirkestræde 19	4600 Køge	Boligudlejningsejendom	602	12.100.000	20.100
G	21-10-2014	Freyas Kvarter 8	2670 Greve	Boligudlejningsejendom	2.895	50.977.051	17.609

Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

Til underbygning af vores vurdering, har vi analyseret handler af boligudlejningsejendomme og særligt udvalgt ovenstående reference salg. Ovenstående skema inkluderer både det opnåede afkast for den enkelte transaktion (hvor oplyst) samt den resulterende m² pris. Selvom investorbeslutninger først og fremmest er styret af afkastkrav, giver et investeringsobjekts m² pris ligeledes investorer en fornemmelse af ejendommens værdi. Ved vurdering af ejendomme giver det altid mening at bringe flest mulige prisindikatorer i spil for at sikre, at den mest korrekte værdi bliver estimeret.

Direkte sammenligninger med andre solgte boligudlejningsejendomme betinger, at man kender de solgte ejendommers økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning af bolig og erhverv, omkostningsbestemt legeberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejereserver mv. Ovenstående referencehandler har gennemgået en analyse af alle tilgængelige, relevante elementer.

Med de nye regler pr. 01-07-2020 er der pålagt ekstra restriktioner i forhold til, hvor hurtigt efter køb, investor har mulighed for at påbegynde modernisering af lejligheder med efterfølgende løft af indtægt for ejendommen. Der er en klar branche forventning til, at handelsværdien for boligudlejningsejendomme fremadrettet vil falde, men grundet en strukturel stor prisvariation på den uhomogene bygningsmasse, vil der naturligvis gå en længere periode før der vil være nok transaktioner post-1. juli til at bevise en eventuel separat pris-trend.

Loven differentierer nu desuden på dette punkt mellem boligudlejningsejendomme generelt og AB foreningers status, idet AB foreningers ejendom er fritaget for den restriktive karenperiode. De mest valide sammenligningshandler vil, fremadrettet, være handlede AB foreningsejendomme men det er reelt kun omkring 1-2% af handlede boligudlejningsejendomme der er opløste AB foreninger og dermed må vurderinger nødvendigvis underbygges af begge typer.

På baggrund af vores markedsviden samt analyse af det bevismateriale vi pt har til rådighed, har vi fastsat et afkast på 5% for ejendommen som helt færdigmoderniseret.

7 Besvarelse

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

kr. 66.700.000

Der skrives kroner sekstiseksmillionersyvhundredetusinde 00/100

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

Værdiansættelsen afspejler desuden ikke en udbudspris af ejendommen i forbindelse med en likvidation af andelsboligforeningen.

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.

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.

7.1 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:

- God beliggenhed i lukket område med begrænset trafik
- Attraktiv størrelse på boligerne
- God vedligeholdelsesstand og energimærke A
- Nye Velux vinduer på 1. sal
- Gode salgs- og gendlejningsmuligheder

Ejendommens svage sider:

- Foreningen har modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved opløsning

7.2 Værdi af ledig lejlighed

Det er skønnet, at en ledig gennemsnitslejlighed ikke vil have en merværdi for en investor af denne konkrete ejendom.

8 Rentabilitet og værdiansættelse

Ejendommens indtægter

Adresse	Areal	Bemærkninger	Leje pr. m ²	Årlig leje
Strandgården 134-174	3.599 m ²	41 boliger	1.175 kr.	4.228.825 kr.
Carporte	0 m ²	udlejning	0 kr.	29.280 kr.
Total	3.599 m²		1.183 kr.	4.258.105 kr.

Ejendommens udgifter

Art	Bemærkninger	Beløb pr. m ²	Årsudgift i alt
Grundskyld	Regnskab 2019	107 kr.	384.732 kr.
Forsikringer	Regnskab 2019	14 kr.	49.944 kr.
Renovation	Regnskab 2019	32 kr.	113.529 kr.
Renholdelse	Regnskab 2019	27 kr.	97.093 kr.
Fælleshus (drift)	Regnskab 2019	1 kr.	4.301 kr.
Udvendig vedligeholdelse	Anslået	50 kr.	179.950 kr.
Administration	Regnskab 2019	47 kr.	168.879 kr.
Total		278 kr.	998.428 kr.

Driftsresultat	3.259.677 kr.
-----------------------	----------------------

Beregning af salgssum

Forrentningsfaktor		5,00%	65.193.540 kr.
Solcelleanlæg	afskrives over 20 år (regnskab 2019)		1.515.067 kr.

Samlet salgssum	66.708.607 kr.
------------------------	-----------------------

Afrundet pris	4,89%	66.700.000 kr.
Pris pr. m ²		18.533 kr.

9 Generelt

9.1 Særlige forudsætninger

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår (jf. dog særlig forudsætning nr. 2)
- Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor
- Investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen
- Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen

9.2 Almindelige forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- at 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 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 ejendomsmæglerens værdiansættelse
- 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 lejebudget, kan lægges til grund
- med mindre andet er nævnt i rapporten, forudsættes det, at der ikke findes hjemfaldspligt på ejendommen

9.3 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.

9.4 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.

9.5 RICS Danmark

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

9.6 Ansvar

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

9.7 Bilag

- Tingbogsattest

9.8 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

10 Datering og underskrift

København den 10-03-2021

EDC Erhverv Poul Erik Bech



Claus Høier Edske

Vurderingsspecialist, Erhvervsmægler
Telefon: 33301033
Mobil: 40309094
E-mail: ced@edc.dk



Stephen Berthelsen

Partner, erhvervschef, ejd.mægler og Valuar, MRICS Registered Valuer, MDE
Telefon: 48269910
Mobil: 21732803
E-mail: stbe@edc.dk

11 Følsomhedsanalyse

Ifølge gældende regler skal vurderingen følges af en følsomhedsanalyse som følger:

Følsomhedsanalyse

Følsomhedsanalyse, beregnet værdi, uafrundet:		Lejeændring		
		+5%	0	-5%
Afkast ændring	+ 0,25%	kr. 68.746.000	kr. 63.604.000	kr. 58.463.000
	0	kr. 72.107.000	kr. 66.700.000	kr. 61.310.000
	- 0,25%	kr. 75.822.000	kr. 70.139.000	kr. 64.457.000

Ovenstående er et eksempel der alene skal illustrere ejendommens følsomhed overfor, til eksempelvis, en fremtidig ændring i markedet således at det reelle afkastkrav for ejendommen eller DLV stiger eller falder som ovenfor vist.

12 Fotos





13 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 salgskostninger 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.

=====

Tingbogsattest

=====

Udskrevet: 08.03.2021 15:16:30

Ejendom:

Adresse: Strandgården 134
2680 Solrød Strand

BFE-nummer: 2190154

Dato: 22.01.1987

Landsejerlav: Jersie By, Jersie

Matrikelnummer: 0014fx

Areal: 13969 m2

Heraf vej: 1894 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 14.01.1986-1765-18

Adkomsthavere:

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDGÅRDEN II
Cvr-nr.: 14867740

Købesum:

Kontant købssum: 29.106.193 DKK
Købesum i alt: 29.106.193 DKK

Dato for overtagelse:

14.01.1986

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 06.10.1986-40537-18

Adkomsthavere:

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDGÅRDEN II
Cvr-nr.: 14867740

Købesum:

Kontant købssum: 0 DKK
Købesum i alt: 0 DKK

Dato for overtagelse:

06.10.1986

=====
Tingbogsattest
=====

Udskrevet: 08.03.2021 15:16:31

Ejendom:

Adresse: Strandgården 134
2680 Solrød Strand

BFE-nummer: 2190154

Dato: 22.01.1987
Landsejerlav: Jersie By, Jersie
Matrikelnummer: 0014fx
Areal: 13969 m2
Heraf vej: 1894 m2

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.06.1982-11691-18-H0001
Prioritet: 10
Dokumenttype: Anden hæftelse
Hovedstol: 15.000 DKK
Rente:

Også tinglyst på:

Antal: 36

Kreditorer:

Navn: Byrde lyst pantstiftende

Tillægstekst:

Tillægstekst
BT32

Dokument:

Dato/løbenummer: 12.11.2020-1012417191
Prioritet: 11
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 9.898.000 DKK
Rentesats: 1,0608 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån

Kreditorer:

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.: 13399174

Debitorer:

Navn: ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDGÅRDEN II
Cvr-nr.: 14867740

Afgiftspantebrev:

Dato/løbenummer: 25.02.2015-1006122456
Prioritet: 12
Hovedstol: 1.535.000 DKK

===== Tingbogsattest =====

===== Udskrevet: 08.03.2021 15:16:32 =====

Ejendom:

Adresse: Strandgården 134
2680 Solrød Strand

BFE-nummer: 2190154

Dato: 22.01.1987
Landsejerlav: Jersie By, Jersie
Matrikelnummer: 0014fx
Areal: 13969 m2
Heraf vej: 1894 m2

----- Servitutter -----

Dokument:

Dato/løbenummer: 27.03.1980-10036-18
Prioritet: 1

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 3

Akt nr: 18_BT_32

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om hegn, hegnsmur mv, Prioritet forud

for pantegæld, Vedr 14AH

Dokument:

Dato/løbenummer: 31.03.1980-10341-18

Prioritet: 2

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 35

Akt nr: 18_BT_32

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om ejerforhold, benyttelse, anlæg og

vedligeholdelse mv., Vedr 14DH,14GH

Dokument:

Dato/løbenummer: 15.04.1981-8789-18

Prioritet: 3

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 3

Akt nr: 18_BT_32

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om hegn, hegnsmur mv, Prioritet forud

Dokument:

Dato/løbenummer: 02.10.1981-22958-18
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 3

Akt nr: 18_BT_32

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om antennemast mv, Vedr 14AH, Prioritet

forud for pantegæld

Dokument:

Dato/løbenummer: 15.10.1981-23966-18
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 35

Akt nr: 18_BT_32

Ledninger:

Forsyning / afløb

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd

mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.06.1982-11691-18-S0001
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 36

Akt nr: 18_BT_32

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse,

grundejerforening, udstykning mv, Resp lån i

off midler, Tillige lyst pantstiftende.

se side 102 til 113 og 79 til 84
-

Dokument:

Dato/løbenummer: 09.06.1982-911691-18
Prioritet: 7
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 35

Akt nr: 18_BT_32

Tillægstekst:

Anmærkning
anm byrder

Tillægstekst
Dok om grundejerforening mv, Vedr 14AH

Dokument:

Dato/løbenummer: 13.10.1982-22284-18

Prioritet: 8
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 35

Akt nr: 18_BT_32

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om pligt til at installere varmemålere

mv., Vedr 14AH

Dokument:

Dato/løbenummer: 06.06.1985-18515-18
Prioritet: 9
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 1

Akt nr: 18_BT_32

Ledninger:

Forsyning / afløb

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Anmærkning
anm byrder

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv