

A/B VURDERINGSRAPPORT



Beliggende: Højager 40-76, 8530 Hjortshøj
Matrikelnummer: 7 X Hjortshøj By, Hjortshøj
Ejer: Andelsboligforeningen Kamilleengen
Sagsnr: 81400187
Vurderet pris: kr. 44.280.000

| | | |
|------|-------------------------------------|----|
| 1 | Sammenfatning..... | 3 |
| 2 | Basis for vurdering | 3 |
| 2.1 | Rekvirent | 3 |
| 2.2 | Vurderingsansvarlige | 3 |
| 2.3 | Vurderingsobjekt..... | 3 |
| 2.4 | Adkomstforhold..... | 4 |
| 2.5 | Vurderingsformål | 4 |
| 2.6 | Vurderingsmetode | 4 |
| 2.7 | Vurderingstema | 4 |
| 2.8 | Modtagne dokumenter | 4 |
| 2.9 | Indhentede oplysninger..... | 5 |
| 3 | Specifikationer | 5 |
| 3.1 | Art og anvendelse..... | 5 |
| 3.2 | Grundareal..... | 5 |
| 3.3 | Ejendomsarealer..... | 6 |
| 3.4 | Bygningsarealer..... | 6 |
| 3.5 | Offentlig ejendomsvurdering | 13 |
| 3.6 | Grundskyld | 13 |
| 3.7 | Dækningsafgift..... | 13 |
| 3.8 | Forsikringsforhold | 13 |
| 3.9 | Byggesager | 14 |
| 3.10 | Energiforhold | 14 |
| 3.11 | Planforhold | 14 |
| 3.12 | Byrder og servitutter..... | 14 |
| 3.13 | Byfornyelse..... | 14 |
| 3.14 | Hjemfaldspligt | 14 |
| 3.15 | Forurening | 14 |
| 3.16 | Panthæftelser | 14 |
| 4 | Indtægter og udgifter..... | 15 |
| 4.1 | Depositum og forudbetalt leje | 15 |
| 4.2 | Boliglejeindtægter | 15 |
| 4.3 | Erhvervsleje vilkår..... | 16 |
| 4.4 | Omkostningsbestemt legebudget..... | 16 |
| 4.5 | Driftsbudget | 16 |
| 4.6 | Investors kapitalafkast | 16 |
| 4.7 | Normtal..... | 17 |

| | | |
|------|---|----|
| 4.8 | Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde..... | 17 |
| 4.9 | GI/Bindingspligt..... | 18 |
| 4.10 | Ekstraordinære hensættelser | 18 |
| 5 | Besigtigelse | 18 |
| 5.1 | Ejendommens beskrivelse | 19 |
| 5.2 | Konklusion..... | 20 |
| 5.3 | Nærområdet | 20 |
| 5.4 | Kort..... | 21 |
| 5.5 | Afstande | 22 |
| 6 | Markedsforhold..... | 22 |
| 6.1 | Makroøkonomi..... | 22 |
| 6.2 | Segmentbeskrivelse..... | 25 |
| 6.3 | Forventet afkastkrav og lejeniveau for området..... | 25 |
| 6.4 | Solgte reference ejendomme | 25 |
| 7 | Besvarelse..... | 28 |
| 7.1 | Ejendommens stærke og svage sider | 28 |
| 7.2 | Moderniseringsfrekvens..... | 29 |
| 7.3 | Værdi af ledig lejlighed..... | 29 |
| 8 | Generelt..... | 29 |
| 8.1 | Særlige forudsætninger | 29 |
| 8.2 | Almindelige forudsætninger | 29 |
| 8.3 | Habilitetserklæring | 30 |
| 8.4 | Copyright | 30 |
| 8.5 | RICS Danmark..... | 30 |
| 8.6 | Ansvar | 30 |
| 8.7 | Bilag | 30 |
| 8.8 | Fremsendelse | 31 |
| 9 | Datering og underskrift..... | 31 |
| 10 | Omkostningsbestemt legebudget | 32 |
| 11 | DCF..... | 33 |
| 12 | Følsomhedsanalyse | 34 |
| 13 | Fotos | 35 |
| 14 | Standardbetingelser for vurdering | 39 |

1 Sammenfatning

| | Nøgletal |
|---|-------------------------------|
| AB forening | Højager 40-76, 8530 Hjortshøj |
| Totalt areal, m ² | 2.096,5 |
| Antal boligenheder | 19 |
| Vurderingsdato | 01-06-2020 |
| Budgetperiode (år) | 15 |
| Moderniseringsfrekvens | 6,67% |
| Vedligeholdelseshensættelse kr./m ² i budgetperioden | kr. 80 |
| OMK-leje (m ² /pa) | kr. 1.374 |
| DLV/markedsleje pr. m ² /pa | kr. 1.200 |
| Det anvendte forrentningskrav | 4,40% |
| Ejendommens værdi | kr. 44.280.000 |
| Ejendommens værdi kr./m ² . | kr. 21.121 |

2 Basis for vurdering

2.1 Rekvirent

Andelsboligforeningen Kamilleengen
Højager 40
8530 Hjortshøj
uhrejohansen@gmail.com
CVR-nr.: 34001901
Att.: Anne Mette Johansen

2.2 Vurderingsansvarlige

Thomas Krogh Mathiasen

Vurderingschef, MRICS, RICS Registered Valuer, ejendomsmægler, MDE

&

Søren Leth Pedersen

Partner, direktør, valuar & ejendomsmægler, MDE

Begge tilhørende:

EDC Erhverv Poul Erik Bech
Fredens Torv 1, 1.
8000 Aarhus C

2.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Højager 40-76, 8530 Hjortshøj i Aarhus Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

| Matrikelnummer | Ejerlav | Zone |
|----------------|-------------------------|--------|
| 7 X | Hjortshøj By, Hjortshøj | Byzone |

I det følgende benævnt ejendommen.

2.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: Andelsboligforeningen Kamilleengen.

2.5 Vurderingsformål

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

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.

Der er inkluderet en følsomhedsanalyse i bilagene.

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. 01-06-2020 gældende markeds- 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 Kamilleengen, opdateret 26-04-2019
- Referat af ordinær generalforsamling, afholdt 21-06-2020
- Referat af ordinær generalforsamling, afholdt 26-04-2019
- Referat af ordinær generalforsamling, afholdt 20-04-2018
- Referat af ordinær generalforsamling, afholdt 28-04-2017
- Referat af ordinær generalforsamling, afholdt 10-04-2016
- Referat af ekstraordinær generalforsamling, afholdt 10-01-2019

- Referat af ekstraordinær generalforsamling, afholdt 13-06-2017
- Oplæg til ordinær generalforsamling, afholdt 21-06-2020
- Dokument fra andelsboligforeningen vedr. forbedringer
- Årsrapporter fra 2015 til 2019
- Ejendomsskattebillet 2020 med dertilhørende forklaring
- Byggeteknisk gennemgang, dateret 27-01-2012
- Forsikringspolicenr. 900-002-8107 fra Codan Forsikring, dateret 29-11-2016 og 18-04-2020
- Energimærker, begge dateret 25-06-2010

2.9 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest, dateret 11-06-2020
- BBR-meddelelse, dateret 11-06-2020
- Forureningsattest fra Region Midtjylland, dateret 11-06-2020
- Energimærke - Bygning 1 - 25-06-2010
- Energimærke - Bygning 2 - 25-06-2010
- Lokalplan nr. 87 for Aarhus Kommune
- Kommuneplansramme nr. 380104BO - Aarhus kommune

3 Specifikationer

3.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en andelsboligforening, opført i 1987 ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen er væsentlig om-/tilbygget i 1991. Ejendommen anvendes til beboelse for andelshaverne.

3.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

| Matrikelnr. | Ejerlav | Zone | Grundareal | Vejareal |
|-------------|-------------------------|--------|----------------------|------------------|
| 7 X | Hjortshøj By, Hjortshøj | Byzone | 8.212 m ² | 0 m ² |
| | | | 8.212 m ² | 0 m ² |

3.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 13-06-2020 andrager bygningsarealerne følgende:

| Samlede bygningsarealer | |
|-------------------------|----------------------|
| Antal bygninger | 21 |
| Samlet bebygget areal | 1.378 m ² |
| Samlet bygningsareal | 1.788 m ² |
| Samlet boligareal | 1.590 m ² |
| Samlet erhvervsareal | 198 m ² |
| Samlet kælderareal | 754 m ² |

3.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

| Bygning 1 - Højager 40 | |
|------------------------|---|
| Opførelsesår | 1991 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 137 m ² |
| Bygningsareal | 198 m ² |
| Boligareal | 0 m ² |
| Erhvervsareal | 198 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 137 m ² |
| Anvendelse | Anden bygning til fritidsformål |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |
| Bygning 2 - Højager 42 | |
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 65 m ² |
| Bygningsareal | 97 m ² |
| Boligareal | 97 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 33 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 3 - Højager 44 | |
|-------------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 57 m ² |
| Bygningsareal | 85 m ² |
| Boligareal | 85 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 28 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 4 - Højager 46 | |
|-------------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 65 m ² |
| Bygningsareal | 97 m ² |
| Boligareal | 97 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 33 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 5 - Højager 48 | |
|-------------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 65 m ² |
| Bygningsareal | 97 m ² |
| Boligareal | 97 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 33 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 6 - Højager 50 | |
|------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 57 m ² |
| Bygningsareal | 85 m ² |
| Boligareal | 85 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 28 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 7 - Højager 52 | |
|------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 57 m ² |
| Bygningsareal | 85 m ² |
| Boligareal | 85 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 28 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 8 - Højager 54 | |
|------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 57 m ² |
| Bygningsareal | 85 m ² |
| Boligareal | 85 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 28 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 9 - Højager 56 | |
|------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 63 m ² |
| Bygningsareal | 63 m ² |
| Boligareal | 63 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 32 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 10 - Højager 58 | |
|-------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 63 m ² |
| Bygningsareal | 63 m ² |
| Boligareal | 63 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 48 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 11 - Højager 60 | |
|-------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 63 m ² |
| Bygningsareal | 63 m ² |
| Boligareal | 63 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 50 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 12 - Højager 62 | |
|-------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 65 m ² |
| Bygningsareal | 97 m ² |
| Boligareal | 97 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 33 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 13 - Højager 64 | |
|-------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 57 m ² |
| Bygningsareal | 85 m ² |
| Boligareal | 85 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 28 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 14 - Højager 66 | |
|-------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 65 m ² |
| Bygningsareal | 97 m ² |
| Boligareal | 97 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 33 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 15 - Højager 68 | |
|-------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 65 m ² |
| Bygningsareal | 97 m ² |
| Boligareal | 97 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 33 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 16 - Højager 70 | |
|-------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 65 m ² |
| Bygningsareal | 97 m ² |
| Boligareal | 97 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 33 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 17 - Højager 72 | |
|-------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 68 m ² |
| Bygningsareal | 100 m ² |
| Boligareal | 100 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 33 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 18 - Højager 74 | |
|-------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 68 m ² |
| Bygningsareal | 100 m ² |
| Boligareal | 100 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 33 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 19 - Højager 76 | |
|-------------------------|---|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 65 m ² |
| Bygningsareal | 97 m ² |
| Boligareal | 97 m ² |
| Erhvervsareal | 0 m ² |
| Tagetageareal | 0 m ² |
| Kælderareal | 50 m ² |
| Anvendelse | Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne) |
| Fredning | Ingen fredning registeret fra OIS |

| Bygning 20 - Højager 40 | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Opførelsesår | 1987 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 50 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 21 - Højager 40 | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Opførelsesår | 1992 |
| Ombygningsår | 0 |
| Bebygget areal | 61 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 |

3.5 Offentlig ejendomsvurdering

| Adresse | Vurderingsdato | Ejendomsværdi | Grundværdi |
|------------|----------------|----------------|---------------|
| Højager 40 | 01-10-2019 | 22.000.000 kr. | 6.620.900 kr. |
| | | 22.000.000 kr. | 6.620.900 kr. |

3.6 Grundskyld

Grundskyld for 2020 andrager følgende:

| Ejendom | Grundskyld |
|------------|-------------|
| Højager 40 | 140.236 kr. |
| | 140.236 kr. |

3.7 Dækningsafgift

Dækningsafgift for 2020 andrager følgende:

| Ejendom | Dækningsafgift |
|------------|----------------|
| Højager 40 | 0 kr. |
| | 0 kr. |

3.8 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret i Codan Forsikring ved police nr. 900-002-8107.

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. 43.350.

3.9 Byggesager

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

3.10 Energiforhold

Højager 40-76, 8530 Hjortshøj har energimærke B og D.

3.11 Planforhold

Det er udarbejdet kommuneplan 380104BO.

Vi forudsætter at kommuneplanens bestemmelser ikke giver anledning til bemærkninger.

Ejendommen er ligeledes omfattet af lokalplan nr. 87 for Aarhus Kommune.

Vi forudsætter at lokalplanens bestemmelser ikke giver 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

Ifølge det oplyste er ejendommen ikke byfornyset.

3.14 Hjemfaldspligt

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

3.15 Forurening

I henhold til vedhæftet forureningsattest fra Region Midtjylland (se vedhæftet bilag 3) 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 og forudbetalt leje for bolig udgør henholdsvis 3 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 legebærende for en investor efter bestemmelserne i lejelovgivningen.

Omkostningsbestemt leje (BRL §5.1)

Der bliver på umoderniserede lejemål opkrævet en omkostningsbestemt leje som vedhæftet under bilag. Denne leje er beregnet ifølge BRL og er baseret på investors afkast, ejendommens udgifter samt et beløb beregnet ud fra de forbedringer ejendommens ejer har foretaget på ejendommen.

Med henvisning til det omkostningsbestemte legebudget under nedenstående punkt 10, så er den omkostningsbestemte leje (BRL §5.1) estimeret til knap kr. 1.374/m².

I andelsboliger er det oftest andelshaverne selv der udfører og betaler for forbedringer og disse vil dermed ikke blive reflekteret i værdien af andelsboligforeningens ejendom. Afhængig af hvilke forbedringer det drejer sig om, kan de dog gøre en §5.2 modernisering urentabel for udlejer.

Det lejedes værdi (DLV/v § 5.2 moderniseringer)

Når en lejlighed bliver fraflyttet har udlejer muligheden for at udføre en gennemgribende modernisering (efter BRL §5.2) hvorefter udlejer kan opkræve en højere leje. Om det er rentabelt afhænger blandt andet af lejlighedens eksisterende stand eftersom moderniseringen skal øge brugsværdien for lejer.

Ifølge modtaget information samt information indhentet ved besigtigelsen skønnes denne ejendom at være god, da der bla. er der skiftet vinduer og pålagt nyt tag.

Maksimal lejen (DLV) for denne ejendom i denne beliggenhed vurderes til at ligge på kr. 1.200/m² pa.

Markedsleje/Fri leje

Der er tilfælde hvor det er lovligt at opkræve en almindelig markedsleje/fri leje fra lejere (jf. gældende regler). Det gælder blandt andet nyopførte enheder (ibrugtagning efter 31-12-1991), taglejligheder (indrettet som bolig efter 01-09-2002). Der er formkrav til lejekontrakten, idet lejefastsættelsesprincippet skal fremgå af lejekontrakten punkt 11.

Konklusion – Grundlaget for anvendte lejeindtægter

Da det omkostningsbestemte legebudget, jf. punkt 10 i nærværende vurderingsrapport ligger væsentlig over den frie markedsleje, skal den laveste af de to lejeværdier medtages i beregningsgrundlaget for værdifastsættelsen. Vi har derfor medtaget en markedsleje på kr.

1.200/m² bolig. Der er derfor ingen muligheder for at lave rentable moderniseringer på ejendommen. Grundet størrelsen og indretningen af det nuværende fælles hus, så har vi anslået lejen til kr. 1.200/m² efter ombygning til bolig.

4.3 Erhvervsleje vilkår

Der er på ejendommen etableret et fælleshus på 198 m², som er registreret til en erhvervsmæssig anvendelse. Fælleshuset kan lejes af ejendommens beboer på dags- eller weekendbasis.

Der er ikke indgået erhvervskontrakt på fælleshuset. Vi har i rentabilitetsberegningen/DCF modellen (se vedhæftet bilag 6) indregnet ombygningsomkostning på kr. 891.000 (198 m² á kr. 4.500) til boligformål i værdifastsættelsen. Kælderens areal er ikke medregnet idet den forudsættes anvendt til den nuværende fælles anvendelse.

4.4 Omkostningsbestemt legebudget

Da ejendommen er beliggende i en reguleret kommune samt klassificeres som en stor-ejendom, baseres lejen som udgangspunkt på et omkostningsbestemt legebudget.

Vi har udarbejdet et omkostningsbestemt legebudget og tager forbehold for fejl og mangler.

4.5 Driftsbudget

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

| Udgifter | Kilde | Kr. |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Ejendomsskat inkl. rottebekæmpelse | Ejendomsskattebillet 2020 | kr. 140.802 |
| Forsikring | Varslingskr. fra Codan, dateret 18-04-2020 | kr. 43.350 |
| Vand, fælleshus | Årsrapport 2019 | kr. 23.101 |
| Renovation | Årsrapport 2019 | kr. 25.495 |
| El, fælles forbrug | Årsrapport 2019 | kr. 35.452 |
| Varme, fælleshus | Årsrapport 2019 | kr. 11.139 |
| Grundejerforening | Årsrapport 2019 | kr. 16.200 |
| Revision | Årsrapport 2019 | kr. 18.125 |
| Vicevært/Renholdelse | Aarhus Huslejenævns normal 2020 | kr. 44.175 |
| | | kr. 357.838 |

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

4.6 Investors kapitalafkast

Der er i henhold til BRL §9.2 anvendt 14% afkast af anskaffelsessummen for ejendommen, kr. 14.967.000, da der ikke findes en 15. alm. vurdering fra 1973 på ejendommen. Den er udstykket efter dette tidspunkt.

4.7 Normtal

I forbindelse med denne vurdering er der, for følgende poster, anvendt følgende normtal:

- Vicevært/Renholdelse - Kr. 2.325 pr. boligenhed - Kilde: Huslejenævnet ved Aarhus Kommune
- Administration - Kr. 3.350 ekskl. moms pr. boligenhed - Kilde: Huslejenævnet Aarhus Kommune

4.8 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde

Ifølge information modtaget fra andelsboligforeningen, er der på ejendommen indenfor de senere år udført følgende større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder:

| Forbedringer | Årstal | Omkostning |
|---|--------|-------------|
| Etablering af cykeskur | 1991 | kr. 69.307 |
| Tagrenovering - Primært arbejds løn til udskiftning af asbesttagplader | 1997 | kr. 210.744 |
| Udskiftning af ventilatorer - alm. til fugtstyret ventilation | 1997 | kr. 101.697 |
| Udskiftning af alm. termovinduer til træ/alu energiruder | 1998 | kr. 65.762 |
| Udskiftning af varmtvandsanlæg til kælderen | 1998 | kr. 21.280 |
| Kælderindretning | 1999 | kr. 124.587 |
| Reparation og opgradering af brusenicher samt etablering af vådrumsmembran | 2000 | kr. 105.544 |
| Reparation og montering af glasvæv til styrkelse | 2000 | kr. 17.694 |
| Forundersøgelse af damspærre før udskiftning af tag | 2000 | kr. 22.380 |
| Ny gulvbelægning i fælleshuset | 2001 | kr. 39.750 |
| Udskiftning af døre og vinduer til træ/alu og energivinduer | 2002 | kr. 922.250 |
| Ny industriopvaskemaskine i fælleshus | 2003 | kr. 43.000 |
| Etablering af undertage | 2005 | kr. 570.000 |
| Nyt industrikøkken i fælleshus | 2007 | kr. 347.000 |
| Udskiftning af altandøre & enkelte vinduer | 2009 | kr. 147.354 |
| Nye låse i hoveddøre | 2009 | kr. 49.879 |
| Nye hoveddøre | 2010 | kr. 237.397 |
| Udskiftning af oprindelige cirkulationspumper med energirigtige cirkulationspumper | 2010 | kr. 41.471 |
| Nyt haveanlæg | 2012 | kr. 400.000 |
| Udskiftning af belægning på p-plads - Fra ral til fliser | 2012 | kr. 400.000 |
| Renovering af gulv i fælleshus | 2013 | kr. 26.623 |
| Montering af glasværn på altaner - fra træ til moderne glas/stål | 2013 | kr. 90.000 |
| Nye møbler til fælleshus | 2013 | kr. 100.000 |
| Nyt tørreskur samt lille cykelskur | 2013 | kr. 100.000 |
| Udskiftning af ovenlysvinduer - Nye oplukkelige ovenlys med solceller og fjernbetjening | 2015 | kr. 581.000 |
| Udskiftning af varmvandsveksler til mere energirigtige vekslere | 2017 | kr. 53.650 |
| Nye vaske- og tørretumblere med lavere energi- og vandforbrug | 2019 | kr. 55.000 |

Ved beregning af et omkostningsbestemt legebudget er det alene de forbedringer der betales af foreningen der kan inkluderes i den efterfølgende beregning. Værdien udgør den del af arbejdet der skønnes at være en forbedring og ikke almindeligt vedligehold.

Den værdi der kan inkluderes i beregningen, er det beløb der ville udgøre den årlige ydelse ved et 20 årigt lån, optaget ved arbejdets start.

Ovenstående udgør alene de forbedringsarbejder der er ejet af foreningen. Forbedringsarbejder ejet af den individuelle andelshaver må ikke reflekteres i vurderingen og således andelskronen da denne, ifølge lovgivning, reflekteres separat ved salg af den enkelte andel.

Vi har i det efterfølgende omkostningsbestemte legeberegning lagt en skønnet forbedringsforhøjelse på i alt ca. kr. 95 pr. m² p.a. af boliglejen til grund.

4.9 GI/Bindingspligt

Grundejernes Investeringsfond administrerer blandt andet hensættelser til fornyelser for boligudlejningsejendomme. Da ejendommen reelt er en andelsboligforening hensættes der ikke årligt efter BRL §18 og §18B på netop denne ejendom. Nedenstående er således et estimat baseret på benchmarking tal fundet gennem analyse af lignende ejendomme.

| Vedligeholdelse | Kr./m ² | Kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| §18 hensættelser til udvendig vedligehold, estimeret, kr. | 80 | kr. 127.200 |
| Ingen §18b hensættelse da ejendommen er opført efter 01-01-1970 | 0 | kr. 0 |
| | | kr. 127.200 |

4.10 Ekstraordinære hensættelser

Der findes pt ingen vedligeholdelsesplan, men ejendommen skønnes ikke at være i en sådan stand, at der kræves 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

Ejendommen blev besigtiget den 16-06-2020. Til stede var Anne Mette Johansen fra Andelsboligforeningen Kamilleengen samt Thomas Krogh Mathiasen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

Besigtigelsen er gennemført i overensstemmelse med god skik og sædvanlig praksis for besigtigelse i forbindelse med vurdering af en boligudlejningsejendom og har omfattet grunden, den udvendige og indvendige del af bygningerne, fællesarealer, kælder og loft, tekniske rum samt et repræsentativt udsnit af andelsboliger, boliglejemål og erhvervslejemål.

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.

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.

Udvendig

Ejendommen er velbeliggende i den østlige del af Hjortshøj og består af 16 boliger i 7 separate bygningskroppe, et selvstændigt fælleshus og to udhuse.

Bygningerne er opført i røde sten med tagbeklædning af bølgeeternitplader med en fornuftig hældning. Bygningerne er fuldmurede med gulvbelægning af bla. klinker, træ og faste tæpper.

Fælleshuset

Fælleshuset fremtræder pænt og velvedligeholdt i 2 plan med tilhørende kælder.

Kælderen er indrettet med fælles vaskeri med 2 industrivaskemaskiner og 1 industritørretumbler, værksted, toilet, depotrum samt stort aktivitetsrum, der er indrettet puder og bordtennisbord.

Stueplan er indrettet med entre med gæstetoilet, stort nyere industrikøkken samt én stor spisesal, hvorfra der er trappe til 1. salen.

1. sal er et stort åbent rum, hvorfra der er åbenforbindelse til spisesalen.

Boligerne

Boligerne består af 3 typer boliger – alle i forskudte plan, og alle boliger har eget køkken og badeværelse.

De små boliger (eks.vis nr. 60) er i 3 forskudte plan, og har et boligareal på ca. 63 m² og én underetage på ca. 50 m². Underetagen er oprindlig med to værelser (ej godkendt til beboelse) og et depotrum. Flere boliger har valgt at helt eller delvist at indrage depotrummet i det ene værelse. Stueplan er indrettet med mindre entre, køkken med spiseplads samt badeværelse. Øverste plan er indrettet til stue med adgang til lille hems.

De mellemstore boliger (eks.vis nr. 64) er i 4 forskudte plan, og har et boligareal på ca. 85 m² samt en underetage på 28 m². Underetagen er oprindlig med to værelser (ej godkendt til beboelse) og et depotrum. Flere boliger har valgt at helt eller delvist at indrage depotrummet i det ene værelse. Stueplan er indrettet med mindre entre, køkken med spiseplads samt badeværelse. Næste plan indeholder stue samt et ekstra værelse, og øverste plan indeholder to værelser.

De store boliger (eks.vis. nr. 62) er ligeledes i 4 forskudte plan, men har et boligareal på 97 m², samt en underetage på ca. 33 m². Underetagen er oprindlig med to værelser (ej godkendt til beboelse) og et depotrum. Flere boliger har valgt at helt eller delvist at indrage depotrummet i det ene værelse. Stueplan er indrettet med mindre entre, køkken med spiseplads samt badeværelse. Næste plan indeholder stue, og øverste plan indeholder to værelser samt én altan.

Alle boligerne har en lille gårdhave på forsiden og grønt areal til bagsiden af bygningerne.

Uagtet at nederste plan er i kælderniveau, anses denne i alle boliger for særdeles brugbar, både til soveværelse, børneværelse eller kontor.

5.2 Konklusion

Der er tale om en ejendom i en generel god vedligeholdelsesmæssig stand, hvor andelsboligforeningen igennem de seneste år har foretaget investeringer i vedligeholdelse- og forbedringsarbejder på ejendommens klimaskærm.

Ejendommen er opført i 1987 med en god indretning og materialevalg, som fortsat er moderne og attraktive.

Såfremt ejendommen skal udbydes til salg, som investeringsejendom, vil der på ejendommen være en udviklingsmulighed dels ved at konvertere fælleshuset til en privatbolig, og dels ved at udstykke ejendommen i ejerboliger/rækkehuse.

5.3 Nærområdet

Beliggenhed

Ejendommen er beliggende i Hjortshøj - I den nord-/østlige del af Aarhus.

Aarhus har en position som Vestdanmarks hovedstad. Denne position ønsker kommunen at befæste via en fortsat vækst i befolkningstallet. På nuværende tidspunkt har Aarhus netop rundet 350.000 indbyggere, hvilket forventes at vokse til 450.000 frem mod år 2050. For at imødekomme denne demografiske udvikling, er der behov for en udvidelse af byens fysiske rammer i form af boliger, erhvervsarealer samt infrastruktur.

Af nævneværdige tiltag fremhæves Motorvej E45, der allerede er udvidet til 6 spor på strækningen mellem Skanderborg og Aarhus, hvilket har lettet trafikbelastningen betydeligt. Behovet for yderligere udvidelse af E45 undersøges nu, med en igangsætning af VVM-undersøgelser på strækningen fra Aarhus til Randers.

Aarhus er hjemsted for en række højt profilerede uddannelses- og forskningsinstitutioner. Eksempler på disse er Aarhus Universitet, Aarhus Universitetshospital, samt Aarhus Tech. Disse institutioner er blandt andre, med til at cementere byens position som en vidensby. Det vil sikre at områdets virksomheder fortsat har adgang til højtuddannet og kvalificeret arbejdskraft.

På nuværende tidspunkt er andelen af indbyggere med en videregående uddannelse 40%. Aarhus kommune har fastsat en målsætning, der har til hensigt at øge denne andel til i 2030 at udgøre 45%.





Trafikale forhold:

Der er gode transport muligheder til området, bl.a. er der et Letbane stop og busforbindelser fra Hjortshøj Station.

5.4 Kort



5.5 Afstande

| Højager 40 | |
|--|----------|
|  Hjortshøj Station (Aarhus) | 650 m. |
|  Hjortshøj st. (Letbane stop) | 675 m. |
|  Djurslandmotorvejen | 2,4 km. |
|  Aarhus Lufthavn (Tirstrup) | 32,6 km. |

6 Markedsforhold

6.1 Makroøkonomi

Den danske økonomi er, ligesom resten af verden, blevet hårdt ramt af Coronavirussen. Nogle brancher er helt eller delvist lukket, hvilket særligt gør sig gældende for transport-, kultur-, turisme-, detail- og restaurationsbranchen, og generelt er den økonomiske aktivitet kraftigt reduceret.

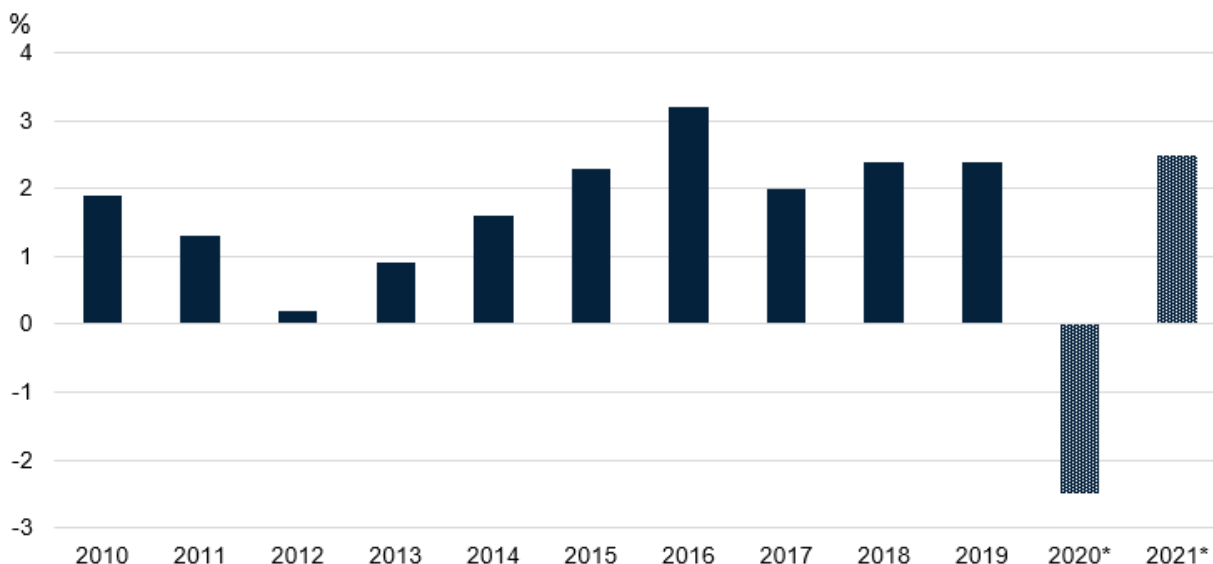
Virksomhederne har derfor i vid udstrækning ikke muligheder for at afsætte deres varer til kunderne, da der er mangel på både materialer samt medarbejdere, der på regeringens anbefaling er sendt hjem.

Dette gør sig ligeledes gældende for landene verden over, hvor regeringerne har indført lignende tiltag for at dæmpe spredningen af COVID-19, så kapaciteten i sundhedsvæsenene så vidt muligt ikke overskrides. For at afværge en potentiel afledt finansiel katastrofe, har regeringerne været nødsaget til at finansiere finansielle hjælpepakker til erhvervslivet, da mange virksomheder – store som små - ellers risikerer at gå konkurs. Dette har for Danmarks vedkommende blandt andet betydet en lang række tiltag, der samlet løber op i mange mia. kr.

Sammenlignet med andre lande er den danske økonomi bedre rustet til at håndtere det økonomiske chok, som vi i øjeblikket er vidne til. Det skyldes dels, at Danmark gennem det seneste årti har reduceret den offentlige gæld, dels at Danmarks eksport ikke er særlig konjunkturfølsom, da en stor del af værdiskabelsen sker indlands.

Hvor meget COVID-19 og de offentlige tiltag vil påvirke den økonomiske vækst er behæftet med stor usikkerhed, men allerede på nuværende tidspunkt forventes der en negativ vækst i 2020.

Årlig BNP-vækst



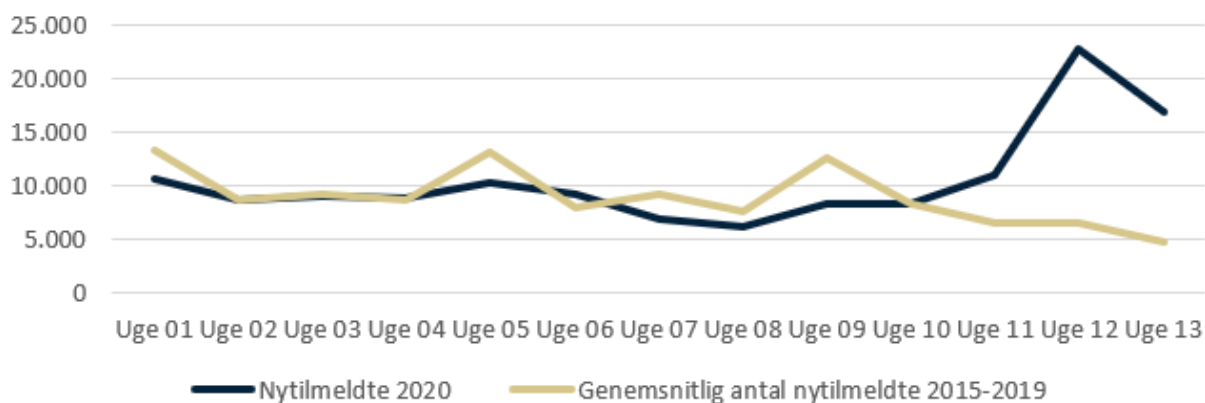
Kilde: Danmarks Statistik og EDC Erhverv Poul Erik Bech

Beskæftigelse

COVID-19 har allerede haft en markant indvirkning på arbejdsløsheden. Nedlukningen af adskillige brancher har resulteret i, at mange virksomheder har været nødsaget til at afskedige medarbejder for at få økonomien til at hænge sammen. For at modvirke dette, har regeringen som en del af deres støttepakker valgt at tilbyde en lønkompensation, for at virksomhederne i højere grad kan fastholde deres medarbejdere.

Der vil dog uden tvivl komme en stor stigning i arbejdsløsheden i perioden, hvor landet er delvist lukket ned, hvilket også fremgår af nedenstående graf. Hvorvidt arbejdsløsheden vil falde igen efter åbningen af landet, er usikkert og afhænger af, hvor hårdt krisen kommer til at påvirke Danmark.

Ugentligt antal nyilmeldte ledige, uge 1-13 2020



Kilde: Jobindsats.dk

Privatforbrug

Det danske privatforbrug var inden Coronakrisen i modsætning til før finanskrisen forholdsvis lavt, hvilket betyder, at danskerne har historiske høje opsparinger. Dette medvirker til at danskerne er langt bedre rustet til at modstå den nuværende krise.

Coronakrisen påvirker forbruget forskelligt alt afhængig af branchen. Hårdest er det gået udover "ikke-essentielle" industrier såsom service- og turistindustrien, mens dagligvarer og online salg har oplevet en stigende omsætning. Detailhandlen er også ramt, hvor salget i de fysiske butikker er faldet kraftigt på nuværende tidspunkt. Dette opvejes dog med et stigende online salg, for de virksomheder som tilbyder deres produkter gennem denne salgskanal. Det forventes derfor, at forbruget vil falde kraftigt midlertidigt, men med en i forvejen lav forbrugskvoté vil der ske en udskydelse af forbruget. Det forventes at stige og komme op på nuværende niveau igen, når tilstanden normaliseres.

Renten og boligmarkedet

Nedlukningen af landet påvirker også boligmarkedet, hvor aktivitetsniveauet er faldet betragteligt. Dette skyldes, dels at mange udskyder fremvisninger, for at undgå smittespredning, dels at folk er mere påpasselige med store privatinvesteringer i usikre tider. Endvidere steg realkreditrenterne midlertidigt, da mange investorer måtte frigive likviditet, for at modstå de store fald på aktiemarkedet. 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 på nuværende tidspunkt, kan det dog ske, at vi vil se et nedslag i priserne på kort sigt, men det er forventningen prisniveauet vil normaliseres, når aktiviteten kommer tilbage på det normale niveau. Dette afhænger dog af, hvor hårdt krisen påvirker danskernes privatøkonomi, og om realkreditrenterne fortsat forbliver lave.

Eksport

Med en rekordhøj eksport i 2019 og en nuværende situation, hvor store dele af verdensøkonomien er lammet, må de danske eksportører forvente en aftagende afsætning. Produktionen er gået i stå mange steder, og efterspørgslen fra virksomheder og private er aftagende. Det danske eksportmarked er mindre udsat for konjunktursvinger, da en relativ stor del af værdiskabelsen foregår i Danmark sammenlignet med de omkringliggende lande med undtagelse af Tyskland. Dette skyldes især, at fødevarer- og medicinalindustrien udgør en stor del af den danske eksport.

Internationalt

Den globale økonomi er i konstant forandring, hvor især Kina har haft stor vækst og udgør nu 20 % af den globale BNP. Derfor vil konsekvenserne for Coronakrisen på Kinas økonomi have en langt større påvirkning på verdensøkonomien end for bare 10-20 år siden. Et fald i Kinas BNP på 1 % procentpoint vil medføre et fald i den globale BNP på knap 0.25 % procentpoint.

Der er mange fordele ved en globaliseret verden, hvor alle er forbundet, arbejder sammen og er afhængige af hinanden, men nu mærkes også nogle af ulemperne. COVID-19 har spredt sig eksponentielt og påvirket hele verden på chokerende kort tid. Dette har medført markante fald på aktiemarkederne. På blot 22 handelsdage faldt det amerikanske marked (S&P-500) med 30%, hvilket er det hurtigste fald i denne størrelsesorden i historien. Det danske marked C25 oplevede det største fald på en enkelt børsdag, siden indekset blev introduceret. Derudover er prisen på

råolie også faldet til det laveste niveau siden 2003, hvilket skyldes faldende forbrug, stigende produktion og øget usikkerhed. De politiske ledere verden over har forstået alvoren af situationen og forsøger at holde økonomien i gang. Den Europæiske Centralbank og FED har begge sænket renterne og indledt et opkøbsprogram for henholdsvis 750 milliarder euro og 2.000 milliarder dollars.

6.2 Segmentbeskrivelse

Det forventes at interessen efter ældre boligudlejningsejendomme vil normaliseres efter regeringerne forventeligt har opbakning til et forslag om en ændring af boligreguleringslovens paragraf 5.2, da en ændring vil føre til en naturlig regulering af prissætningen. Denne ændring vil resultere i at potentialet for investering og renovering af enheder i ældre ejendomme fra før d. 31.12.1991 vil falde markant, da forslaget i sin nuværende form vil medføre en karenperiode på 5 år ved ejerskifte, før den nye ejer kan modernisere enheder og hæve lejen jf. §5.2 samt at energimærket på ejendommen minimum skal være C.

Der er tiltagende interesse fra udenlandske, institutionelle investorer og kapitalfonde indenfor dette segment, hvor Danmark opleves som en sikker havn for ejendomsinvesteringer. I søgen efter højere afkast, visere investorerne stigende interesse for ejendomme uden for de større byer, hvor afkastet er højere samtidig med at der er en høj udlejningssikkerhed.

Både markedsleje og startafkast er, på nær enkelte områder, stabiliseret, og forventes også at være stabile indenfor det kommende år.

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 Aarhus er for 2. kvartal 2020 følgende:

| Aarhus | Afkastkrav i % | | | | Årlig markedsleje i kr./m ² | | | |
|----------|----------------|---|----------|---|--|---|----------|---|
| | Klasse A | | Klasse B | | Klasse A | | Klasse B | |
| Primær | 3,75 | ➔ | 4,00 | ➔ | 1.450 | ➔ | 1.300 | ➔ |
| Sekundær | 4,25 | ➔ | 4,75 | ➔ | 1.200 | ➔ | 1.050 | ➔ |
| Tertiær | 5,00 | ➔ | 5,25 | ➔ | 1.050 | ➔ | 850 | ➔ |

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. | Pris | Areal | Pris pr. m ² |
|---|------------|------------------|----------------|------------|-------|-------------------------|
| A | 13-04-2018 | Engskovvænget 62 | 8541 Skødstrup | 42.125.000 | 2.336 | 18.033 |
| B | 23-01-2018 | Kløvervangen 70 | 8541 Skødstrup | 15.210.000 | 1.116 | 13.629 |



Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

Denne ejendom er dog under alle omstændigheder særlig idet, langt de fleste boligudlejningsejendomme i større eller mindre grad har moderniseringspotentiale, mens der i denne ejendom ikke findes nogen reel mulighed for lejeforhøjelse, bortset fra en løbende stigning, såfremt markedet tillader dette. Vi har over en periode på 24 måneder søgt efter salg af lignende boligudlejningsejendomme i Lystrup Skødstrup, Egå, Hjortshøj og Elev. Der er kun solgt få investeringsejendomme, hvor bebyggelsen består af kæde-, klynge- og rækkehuse bebyggelse, som ligger i størrelsen 80-110 m².

I 2019 er vi ikke bekendt med, at der er solgt boligudlejningsejendomme med tæt-lav bebyggelse, som er direkte sammenligning. Større tæt-lav boligudlejningsejendomme sælges typisk som selskabshandler, hvor den kontaktede handelsværdi ikke bliver registreret. Vurderingsmændene har dog kendskab til flere selskabshandler med nyere ejendomme, idet vi har været udmeldt som skønsmænd i forbindelse med værdifastsættelsen af ejendommene til brug for tilbudspligten til lejerne.

For bedst muligt at kunne dokumentere og illustrere afkastet har vi i sammenligningsgrundlaget inkluderet salget af:

Engskovvænget 62 m.fl., 8541 Skødstrup:

Ren ejendomshandel, solgt for konkursbo efter andelsboligforeningskonkurs. Boligareal på 2.336 m², opført i 2007, kontant salgspris: kr. 42.125.000,-, svarende til kr. 18.033,-/m². Boligerne er solgt til en forrentning på ca. 2,7%, men dette skyldes ejendommens ekstrem store lejerreserve.

Den store lejerreserve skyldes de på salgstidspunktet gældende regler om at de tidligere andelshaverne havde ret til at blive boende i ejendommen til en leje, svarende til boligafgiften på tidspunktet for konkursen. Ejendommen blev solgt på basis af en gennemsnitsleje på kr. 694/m² p.a. ekskl. forbrugsafgifter, hvilket er væsentligt under den frie markedsleje for området i Skødstrup.

Beliggenhedsmæssigt er vores vurdering, at Lystrup har en bedre beliggenhed.

Boligerne er i to plan, hvilket ikke er så attraktivt for en investor. Cirka halvdelen af boligerne er ikke moderne indrettet, idet parkeringspladser, cykelskure og udhuse ligger på den modsatte side af ejendommen end ejendommens hoveddør. Andelsboligforeningen blev i 2017 erklæret konkurs, og ejendommen blev handlet til en gruppe af investorer. Vurderingsmændene er et indgående kendskab til ejendommen, idet vi vurderede ejendommen for konkursboet.

Østergårds Allé 137 m.-fl., 8362 Hørning:

Vi har ultimo 2017 solgt et ejendomsselskab med én portefølje af 10 selvstændige rækkehus med et samlet boligareal på 1.227 m² på Østergårds Alle i Hørning. Ejendommen er indregnet i selskabshandlen med én kontantværdi på kr. 21.350.000, hvilket svarer til en gennemsnitlig pris på kr. 17.400,-/m² bolig, og en startforrentning ved på knap 5%. Forrentningen er baseret og ud fra en gennemsnitlig leje (frimarkedsleje-princippet) på 1.050 ekskl. forbrugsafgifter til el, vand og varme. Boligerne er opført i årene 2009/2010, og er alle i 2 plan med vandskuret facade.

Boligarealet varierer imellem 113-137 m² på de 10 rækkehuse.

Det er vurderingsmændenes vurdering, at driftsudgifterne til vedligeholdelse af denne ejendom, vil være på samme niveau.

Der er ligeledes en forskel på markedslejen, idet m²-lejen er højere for en mindre boligenhed i Hjortshøj fremfor lidt større boligerne på Østergårds Allé i Hørning.

Umiddelbart er den geografiske beliggenhed ikke helt sammenlignes, idet denne ejendom er beliggende i Skanderborg Kommune. Men på mangel af bedre er den medtaget.

Alternativt

Da ejendommen er opført efter 01-01-1970, er der mulighed for ejendommen udstykes til ejerboliger. Ifølge boligsiden.dk er herunder et udpluk af de rækkehuse, som boligsiden.dk har registreret solgte i Hjortshøj i 2019:

| Adresse - 8530 Hjortshøj | Handelstype | Solgt | Boligareal (m ²) | Kontant købesum (kr.) | Kontant købesum (kr./m ²) | Byggeår |
|---------------------------|-------------|------------|------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------|
| Bækvangen 11 | Frihandel | 01-12-2019 | 105 | 2.250.000 | 21.429 | 1989 |
| Bækvangen10 | Frihandel | 02-11-2019 | 78 | 1.870.000 | 23.974 | 1989 |
| Vanggårdsvej 1D | Frihandel | 23-08-2019 | 100 | 1.540.000 | 15.400 | 2003 |
| Bækvangen 8 | Frihandel | 23-08-2019 | 78 | 1.875.000 | 24.038 | 1989 |
| Virup Skovvej 81 | Frihandel | 17-06-2019 | 130 | 2.900.000 | 22.308 | 2015 |
| Hjortshøjvangen 106 | Frihandel | 07-05-2019 | 115 | 2.799.000 | 24.339 | 2015 |
| Sølykken 5 | Frihandel | 23-04-2019 | 99 | 2.450.000 | 24.747 | 2017 |
| Hjortshøj Stationsvej 20B | Frihandel | 16-04-2019 | 100 | 2.395.000 | 23.950 | 2001 |
| Østergårdstøften 148 | Frihandel | 08-04-2019 | 121 | 2.998.000 | 24.777 | 2006 |
| Østergårdstøften 142 | Frihandel | 12-04-2019 | 154 | 3.250.000 | 21.104 | 2006 |
| Hjortshøjvangen 108 | Frihandel | 05-04-2019 | 115 | 2.799.000 | 24.339 | 2015 |
| Højager 43 | Frihandel | 26-11-2018 | 131 | 2.910.000 | 22.214 | 1987 |
| | | | 1.326 | 30.036.000 | 22.652 | |

Kilde: Boligsiden.dk

Prisniveauet på ejerboliger i Hjortshøj er generelt højere end den vurderede værdi ejendommen tilhørende andelsboligforeningen.

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 (oplyst eller beregnet) samt den resulterende m² pris. Investorbemutninger er først og fremmest er styret af afkastkrav men et investeringsobjekts m² pris giver ligeledes investorer en fornemmelse af ejendommens værdi. Ved vurdering af ejendomme giver det således mening at bringe flest mulig 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 ejendommens økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning bolig og erhverv, omkostningsbestemt legeberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejerer server mv. Ovenstående referencehandler har gennemgået en analyse af alle relevante elementer.

På denne baggrund har vi fastsat et afkast på 4,4 % for ejendommen som 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. 44.280.000

Der skrives kroner firtifiremillionertohundredeottetitusinde 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.

I værdiansættelsen indgår et vægtet areal på 2.097 m². Det består af boligerne 1.590 m² + 50% af kælderens i boligerne 309 m² (i alt 1.899 m²) samt fælleshuset med arealerne 198 m².

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:

- Velbeliggende ejendom, i rolige omgivelser
- Løbende vedligeholdt og i god vedligeholdelsesstand
- God indretning af boligerne
- Godt fælleshus med stort køkken og plads til mange gæster
- Stort grønt fællesområde med boldbaner, bålplads mv.

Ejendommens svage sider:

- Ingen p-pladser ved de enkelte boliger. P-pladserne er samlet ved fælleshuset.

7.2 Moderniseringsfrekvens

Ejendommen består af 19 boligenheder. Eftersom ejendommen har en rolig beliggenhed, forventes ejendommens naturlige fraflytningsrate at tillade en 100% lejerudskiftning indenfor en 15 årig periode.

Moderniseringerne er foretaget lineært over den 15-årige periode, hvilket svarer til en moderniseringsfrekvens på 6,67 %.

7.3 Værdi af ledig lejlighed

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

8 Generelt

8.1 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

8.2 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
- der ikke skal foretages ekstrafundering i forbindelse med evt. bebyggelse af grunden
- 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

8.3 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.

8.4 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.

8.5 RICS Danmark

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

8.6 Ansvar

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

8.7 Bilag

- Bilag 1 - Tingbog, dateret 11-06-2020
- Bilag 2 - BBR-meddelelse, dateret 11-06-2020
- Bilag 3 - Forureningsattest fra Region Midtjylland, dateret 11-06-2020
- Bilag 4 - Energimærke - Bygning 1, dateret 25-06-2010
- Bilag 5 - Energimærke - Bygning 2, dateret 25-06-2010
- Bilag 6 - DCF-model 15 år

8.8 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

9 Datering og underskrift

Aarhus C den 30-06-2020

Som vurderingsansvarlige:

EDC Erhverv Poul Erik Bech



Thomas Krogh Mathiasen

Vurderingschef, MRICS, RICS Registered Valuer, ejendomsmægler, MDE



Søren Leth Pedersen

Partner, direktør, valuar & ejendomsmægler, MDE

10 Omkostningsbestemt lejebudget

Højager 40-76, 8530 Hjortshøj
Anslået omkostningsbestemt lejebudget

| Kapitalafkast | Kr. | Kr. |
|-----------------------------------|------------|----------------------|
| Jf. BRL §9.2 - anskaffelsessummen | 14.967.000 | kr. 2.095.380 |
| | | kr. 2.095.380 |

| Udgifter | Kilde | Kr. |
|------------------------------------|---|--------------------|
| Ejendomsskat inkl. rottebekæmpelse | Ejendomsskattebillet 2020 | kr. 140.802 |
| Forsikring | Varslingsskr. fra Codan, dateret 18-04-2020 | kr. 43.350 |
| Vand, fælleshus | Årsrapport 2019 | kr. 23.101 |
| Renovation | Årsrapport 2019 | kr. 25.495 |
| El, fælles forbrug | Årsrapport 2019 | kr. 35.452 |
| Varme, fælleshus | Årsrapport 2019 | kr. 11.139 |
| Grundejerforening | Årsrapport 2019 | kr. 16.200 |
| Revision | Årsrapport 2019 | kr. 18.125 |
| Vicevært/Renholdelse | Aarhus Huslejenævns normtal 2020 | kr. 44.175 |
| | | kr. 357.838 |

| Forbedringer | Årstal | Forbedringstillæg, kr. |
|---|--------|------------------------|
| Etablering af cykeskur | 1991 | kr. 9.000 |
| Tagrenovering - Primært arbejds løn til udskiftning af asbesttagplader | 1997 | kr. 10.300 |
| Udskiftning af ventilatorer - alm. til fugtstyret ventilation | 1997 | kr. 2.485 |
| Udskiftning af alm. termovinduer til træ/alu energiruder | 1998 | kr. 4.521 |
| Udskiftning af varmtvandsanlæg til kælderen | 1998 | kr. 195 |
| Kælderindretning | 1999 | kr. 0 |
| Reparation og opgradering af brusenicher samt etablering af vådrumsmebran | 2000 | kr. 2.639 |
| Reparation og montering af glasvæv til styrkelse | 2000 | kr. 442 |
| Forundersøgelse af damspærre før udskiftning af tag | 2000 | kr. 224 |
| Ny gulvbelægning i fælleshuset | 2001 | kr. 0 |
| Udskiftning af døre og vinduer til træ/alu og energivinduer | 2002 | kr. 65.192 |
| Ny industriopvaskemaskine i fælleshus | 2003 | kr. 957 |
| Etablering af undertage | 2005 | kr. 45.505 |
| Nyt industri køkken i fælleshus | 2007 | kr. 0 |
| Udskiftning af altandøre & enkelte vinduer | 2009 | kr. 9.560 |
| Nye låse i hoveddøre | 2009 | kr. 1.079 |

(fortsættes på næste side)

| | | |
|---|--------|----------------------|
| Nye hoveddøre | 2010 | kr. 4.728 |
| Udskiftning af oprindelige cirkulationspumper med energirigtige cirkulationspumper | 2010 | kr. 1.652 |
| Nyt haveanlæg | 2012 | kr. 7.358 |
| Udskiftning af belægning på p-plads - Fra ral til fliser | 2012 | kr. 7.358 |
| Renovering af gulv i fælleshus | 2013 | kr. 0 |
| Montering af glasværn på altaner - fra træ til moderne glas/stål | 2013 | kr. 650 |
| Nye møbler til fælleshus | 2013 | kr. 0 |
| Nyt tørreskur samt lille cykelskur | 2013 | kr. 3.613 |
| Udskiftning af ovenlysvinduer - Nye oplukkelige ovenlys med solceller og fjernbetjening | 2015 | kr. 20.601 |
| Udskiftning af varmvandsveksler til mere energirigtige veksler | 2017 | kr. 948 |
| Nye vaske- og tørretumbler med lavere energi- og vandforbrug | 2019 | kr. 0 |
| | | kr. 199.006 |
| | | kr. 2.652.224 |
| Boligprocent | 90,56% | kr. 2.401.740 |

| Administration | Enheder | Kr. |
|----------------------------|---------|-------------------|
| Kr. 3.350 + moms per enhed | 19 | kr. 79.563 |

| Vedligeholdelse | Kr./m ² | Kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| §18 hensættelser til udvendig vedligehold, estimeret, kr. | 80 | kr. 127.200 |
| Ingen §18b hensættelse da ejendommen er opført efter 01-01-1970 | 0 | kr. 0 |
| | | kr. 127.200 |

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje | | kr. 2.608.502 |
| Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje | Kr./m ² . | kr. 1.374 |

| | | |
|-----------------------------------|--|----------------------|
| Markedsleje | | kr. 2.278.200 |
| Markedsleje (kr./m ²) | | kr. 1.200 |

Udgiftsbeløb hidrører hovedsageligt årsrapport 2019
S.E.& O.

11 DCF

Der henvises til vedhæftet DCF-model - Se bilag 6.

12 Følsomhedsanalyse

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

| Følsomhedsanalyse, beregnet værdi, uafrundet: | | Lejeændring | | |
|---|--------------|----------------|-----------------------|----------------|
| | | +5% | kr. 1.200 | -5% |
| Afkast ændring | + 0,25% | kr. 44.383.433 | kr. 41.934.450 | kr. 39.485.467 |
| | 4,40% | kr. 46.869.027 | kr. 43.830.000 | kr. 41.691.877 |
| | - 0,25% | kr. 49.654.249 | kr. 46.909.244 | kr. 44.164.240 |

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.

13 Fotos









14 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 varslor 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.