



Vurdering

Sydvestvej 42, 2600 Glostrup

Matrikelnummer

7eø Glostrup By, Glostrup

Sagsnr.

278820559

Vurderet markedsværdi

Kr. 6.500.000

Indhold

Basis for vurdering	2
Specifikationer	3
Besigtigelse	7
Markedsforhold	10
Besvarelse	20
Generelt	21
Fotos	23
Standardbetingelser for vurdering	24

1 Basis for vurdering

1.1 Rekvirent

Glostrup Kommune
Rådhusparken 2,
2600 Glostrup
rasmus.hansen@glostrup.dk
CVR-nr.: 65120119
Att.: Arkitekt Rasmus Hansen

1.2 Vurderingsansvarlige

Mark Backhausen

Ejendomsmægler og valuar, MDE
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vestegnen/Herlev
Marielundvej 41, 1. th., 2730 Herlev
CVR: 36947950
Telefon: 58587091
Mobil: 40594134
E-mail: mob@edc.dk

Thomas Møller Rudlang

Partner, Salgs- og udlejningschef
EDC Erhverv Poul Erik Bech, Vestegnen/Herlev
Marielundvej 41, 1. th., 2730 Herlev
CVR: 36947950
Telefon: 58587102
Mobil: 22926655
E-mail: tru@edc.dk

Jørgen Jørgensen

Direktør, MRICS Registered Valuer
EDC Erhverv Poul Erik Bech, København
Bremerholm 29, 1069 København K
CVR: 38773143
Telefon: 58588725
E-mail: jjo@edc.dk

1.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Sydvestvej 42, 2600 Glostrup i Glostrup Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Zone
7eø	Glostrup By, Glostrup	By

I det følgende benævnt ejendommen.

1.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: Glostrup Kommune

1.5 Vurderingsformål

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes i forbindelse med overvejelser om eventuelt salg af ejendommen, idet det bemærkes, at ejendommen tænkes forøget med ca. 400 m².

Grunden tænkes anvendt til opførelse af et parkeringshus til ca. 300-330 p-pladser, idet der er brug for et parkeringshus i forbindelse med det store boligbyggeri i og omkring det store Ringvejskryds i Glostrup og stationen.

1.6 Vurderingstema

Fastsættelse af ejendommens kontante markedsværdi som ejendommen er og forefindes i ledig stand ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 07-03-2024 gældende markeds- og konjunkturforhold.

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

I temaet indarbejdes det forhold, at arealet tænkes anvendt til parkeringshus med en kombination af offentlige og private P-pladser.

Rekvirenten har oplyst at grunden, i forbindelse med boligbyggeriet i Ringvejskrydset, tænkes udvidet med ca. 400 m², således at der opnås en mere regulær grund på ca. 4.000 m², hvilket skal danne udgangspunkt for nærværende vurdering.

En mere regulær grund vil tillige gøre det lettere at placere de ønskede 300 – 330 parkeringspladser i et nyt parkeringshus.

De på ejendommen værende bygninger forudsættes nedrevet.

Fra en tidligere vurdering har vi en indikation af at en parkeringsplads størrelse udgør ca. 20-30 m² (incl. kørearealer, ramper, trapper, elevator mm.) Vi har anvendt 20 m² på rekvirentens foranledning.

1.7 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

Herudover har vi modtaget mundtlige oplysninger om ejendommen af rekvirenten.

1.8 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- BBR-meddelelse
- Ejendomsvurdering pr. 01-10-2023
- Ejendomsskattebillet for 2023/2024
- Tingbogsattest
- Matrikelkort
- Lokalplan nr. 35.2
- Kommuneplan 2013 - 2025 område GR07/08
- Attest fra Region Hovedstaden omkring jordforurening

2 Specifikationer

2.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en erhvervsgrund, med en enkelt bygning, der er opført i 1998 ifølge oplysninger fra OIS.

2.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
7eø	Glostrup By, Glostrup		3.571 m ²	0 m ²
			3.571 m²	0 m²

Kilde: ois.dk

Rekvirenten har oplyst at grunden, i forbindelse med boligbyggeriet i Ringvejskrydset, tænkes udvidet med ca. 400 m², således at der opnås en mere regulær grund på ca. 4.000 m², hvilket danner udgangspunkt for nærværende vurdering.

2.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 07-03-2024 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer

Antal bygninger	1
Samlet bebygget areal	83 m ²
Samlet bygningsareal	83 m ²
Samlet boligareal	0 m ²
Samlet erhvervsareal	83 m ²
Samlet kælderareal	0 m ²

Det bemærkes, at der i BBR kun er opført en bygning, men reelt er der to bygninger på grunden.

Vi forudsætter, at bygningen er lovligt opført og godkendt, men ved en fejltagelse ikke medtaget på BBR.

2.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Sydvestvej 42, 2600 Glostrup

Opførelsesår	1998
Ombygningsår	
Bebygget areal	83 m ²
Bygningsareal	83 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	83 m ²
Tagetageareal	0 m ²
Kælderareal	0 m ²
Anvendelse	
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

2.5 Fredning/bevaringsværdi

Ingen af ejendommens bygninger er registeret med fredning jf. den indhentede BBR meddelelse samt Ois.dk.

Ejendommen er ligeledes ikke registeret som bevaringsværdig jf. FBB, som er Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark.

2.6 Byggesager

Adresse	Sagsnr.	Sagsdato	Tilladelsesdato	Påbegyndelsesdato	Fuldføringsdato
Sydvestvej 42	16/36068	05-12-2016	05-12-2016	05-12-2016	

Det forudsættes, at byggesagen færdiggøres eller annulleres i forbindelse med et evt. salg.

2.7 Energiforhold

Ejendommen er omfattet af energimærkningsreglerne, men har ikke et gyldigt energimærke. Såfremt ejendommen skal udbydes, skal der jf. gældende lovgivning være udarbejdet et gyldigt energimærke, dog ikke såfremt ejendommen sælges med henblik på nedrivning.

2.8 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Sydvestvej 42, 2600 Glostrup	01-10-2023	kr. 1.350.000	kr. 1.142.700
		kr. 1.350.000	kr. 1.142.700

Det offentlige ejendomssystem er p.t. under ombygning, og der foreligger ingen nyere ejendomsvurderinger, idet den seneste ejendomsvurdering, der er registreret for 2020, er baseret på en fastlåst ejendomsvurdering fra 2012. Det foreløbige beskatningsgrundlag for 2022 er lavet med udgangspunkt i ejendomsvurderingen for 2020.

2.9 Grundskyld

Grundskyld for andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Sydvestvej 42, 2600 Glostrup	kr. 0
	kr. 0

Da ejendommen er ejet af Glostrup kommune betales der p.t. ikke grundskyld.

Ved et salg af ejendommen til erhvervsformål forudsættes det, at køberen fremover skal svare sædvanlig grundskyld.

2.10 Dækningsafgift

Dækningsafgift for andrager følgende:

Ejendom	Dækningsafgift
Sydvestvej 42, 2600 Glostrup	kr. 0
	kr. 0

Da ejendommen er ejet af Glostrup kommune betales der p.t. ikke dækningsafgift.

Ved et salg af ejendommen til erhvervsformål forudsættes det, at køberen fremover skal svare sædvanlig dækningsafgift.

2.11 Forsikringsforhold

Det forudsættes, at ejendommen er forsikret mod bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse samt svamp- og insektangreb.

2.12 Planforhold

Lokalplan nr. 35.2:

Lokalplanen har til formål at sikre området som et offentligt grønt område til brug for beboere i området, sådan som arealet også hidtidigt har været brugt.

Herudover er det lokalplanens formål at sikre, at arealet tilplantes efter en samlet helhedsplan, således at eventuelle fritidsanlæg indgår harmonisk heri og helt eller delvis skjules af beplantningen.

Det er endvidere lokalplanens formål, at sikre placeringen af gartnerpavillonen fra Nyvej på arealets sydøstlige del, samt sikre tilkørsel, parkering, arealer til aflægning af barkflis, grene, græstørv o. lign.

Lokalplanens bestemmelser giver i øvrigt ikke anledninger til bemærkninger, jvf. tillige nedenfor.

Kommuneplan 2013 - 2025:

Området er udlagt til offentlige formål: kultur- og fritidsformål, undervisning, vandrehjem, parkering, cirkusplads, grønt område, park o.l. samt boliger

Den maksimale højde er sat til 15 m.

Bebyggelsesprocent er sat til 100% beregnet ud fra området som helhed, idet det bemærkes, at området når helt op til Ringvejskrydset.

Det maksimale antal etager er sat til 3.

Området skal bebygges efter en samlet plan.

Maks. 80 % af grundens areal må befæstes

Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Vi forudsætter at kommunen, såfremt det måtte være nødvendigt, kan ændre formålet i såvel kommuneplan som lokalplan.

Forudsætning oplyst af rekvirenten:

Det er en forudsætning for vurderingen, at der gennemføres en ny lokalplan eller et tillæg til den nuværende med mulighed for opførelse af et privat/offentligt parkeringshus med plads til ca. 300-330 biler, der tidligere er anslået af Norconsult for kommunen.

Efter aftale med rekvirenten kan vi derfor forudsætte at den nye lokalplan giver ret til mere end de ovenfor nævnte 3 etager og med en højere bebyggelsesgrad på op til ca. 200% Det kræver en ændring eller et tillæg til kommuneplanen.

De anvendte 200 % er benyttet efter telefonisk drøftelse og aftale med rekvirenten, idet erfaringen med parkeringshuse er at de kræver et skønnet areal pr. parkeringsplads på 20 – 30 m² til pladsen, kørebaner, ramper, tekniske anlæg mm.

Vi har derfor anvendt en bebyggelsesgrad på de nævnte 200% til vurderingen.

2.13 Byrder og servitutter

Vi har gennemgået tingbogen, og der er efter vor opfattelse ikke tinglyst så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

Det skal dog bemærkes, at der ligger en servitut hvorefter Københavns Amt (nu Region Hovedstaden) har forkøbsret til ejendommen til kostprisen !

Vi forudsætter, at denne servitut kan aflyses eller at der opnås samtykke fra Region Hovedstaden til at den bortfalder uden kompensation.

2.14 Panthæftelser

Ejendommen er ubehæftet, bortset fra to meget gamle pantstiftende servitutter fra hhv. 1907 og 1926, der bør kunne mortificeres.

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

2.15 Forurening

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

2.16 Refusion

Der foretages sædvanlig refusion for erhvervsejendomme.

3 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 07-03-2024. Til stede var Mark Backhausen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech

Besigtigelsen havde ikke karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Eftersom de på ejendommen værende bygninger påtænkes nedrevet er de ikke besigtigede eller beskrevet efter aftale med rekvirenten.

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

3.1 Ejendommens beskrivelse

Ejendommen ligger på kanten af et ældre erhvervskvarter, der i nogen grad er under konvertering til nybyggede etageboliger.

Den afgrænses af Engtoftevej, Sydvestvej og Ring 3 lige ved jernbanebroen.

Der er kun ca. 400-500 m til Glostrup Station.

På ejendommen findes en bygning, der anvendes til offentligt formål, p.t. Mændenes Mødested samt en bygning, der anvendes i forbindelse med opførelsen af letbanen.

Bygningen, der anvendes til Mændenes Mødested, er i 1998 opført i et plan i en let konstruktion med vægge i træ og saddeltag, dækket med tagpap. jfr. BBR-meddelelsen. Vinduerne er termovinduer. Opvarmning er naturgasfyret centralvarme. Bygningen er reelt en barakbygning med en tilbygget overdækning.

Den anden bygning er ligeledes opført i en let konstruktion, men fremgår ikke af BBR-meddelelsen.

Indkørslen og hele arealet foran bygningen er belagt med betonsten og anlagt med parkeringsplads.

Arealet vest og nord for bygningerne er tilsået med græs. Langs øvrige skel er der grøn be-plantning, herunder med høje buske. Der er en trappe op fra græsplænen til Engtoftevej hvor vejen møder Ring 3 og en ubefæstet sti tværs over grunden til Engtoftevej.

Adgangs- og parkeringsforholdene er gode.

Begge bygninger bærer præg af at være af midlertidig karakter. De kan relativt let fjernes fra grunden.

3.2 Nærområdet

Glostrup Kommune



Beliggenhed:

Forstadskommune i hastig vækst

Glostrup Kommune er en københavnsk forstadskommune, der har og fortsat forventes at vokste frem mod 2032.

Kommunen har en ambition om at være en attraktiv kommune for erhvervslivet. Frem mod år 2030 ønsker kommunen at skabe flere tusinde nye arbejdspladser. Siden 2012 er antallet af arbejdssteder også steget markant. Disse markante vækstprognoser betyder, at der fortsat vil være behov for udvikling af både bolig- og erhvervsejendomme.

Glostrup Kommune fungerer som et trafikknudepunkt, da Motorring 3 og Frederikssundsmotorvejen krydser hinanden her. I kommunen ligger Glostrup Station, som er en del af S-togsnettet. Københavns Letbane, som forventes at kunne transportere sine første passagerer i 2025, kommer til at have en positiv indflydelse på Glostrup Kommunes fremtidige udvikling og infrastruktur. Med letbanens opførelse vil hele 5 stationer være beliggende i Glostrup Kommune. Letbanen får bl.a. station ved Glostrup Hospital, hvilket vil gavne de mange patienter, pårørende og medarbejdere.

Letbanen øger tilgængeligheden til områderne, hvilket vil tiltrække såvel borgere som virksomheder, som ønsker at lokalisere sig med en tæt placering nær vedvarende og effektiv kollektiv trafik. Frem mod 2032 forventes letbanen at genere op mod 36.500 nye arbejdspladser, og op mod 32.000 nye indbyggere. Således får letbanen en afgørende betydning for udviklingen af områderne.

Glostrups erhvervs- og industriområder består overvejende af lager-/logistikvirksomheder, samt større, pladskrævende detailbutikker, der nyder godt af beliggenheden tæt på København samt den lette tilgængelighed via motorvejene.

Område:

Området har i mange år været et decideret erhvervsområde.

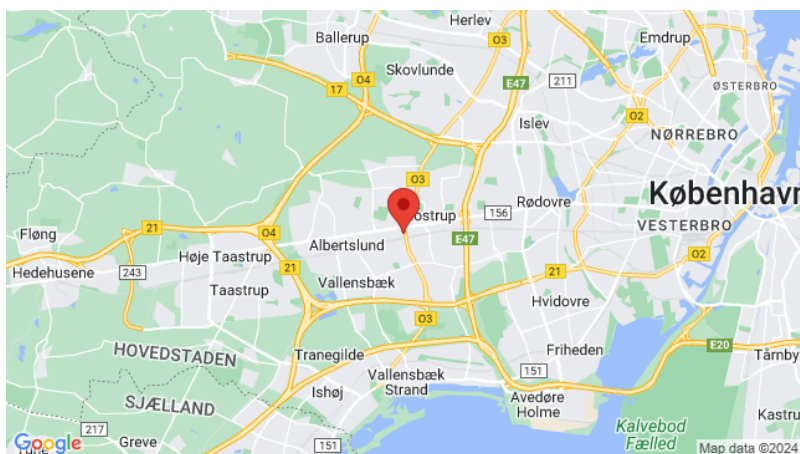
Udvikling af området:

I de senere år er der stille og roligt etableret flere og flere boligbyggerier i området omkring Glostrup Station og på den modsatte side af banen på den store grund som Semler Gruppen tidligere benyttede.

Trafikale forhold:

Placeringen lige op ad ring 3, tæt på Ringvejskrydset og Glostrup Station giver fine trafikale forhold.

3.3 Kort



3.4 Afstande

Sydvestvej 42

	Glostrup Svømmehal (Christiansvej)	150 m
	Glostrup St.	961 m
	Glostrup St.	1,0 km
	E 47 - Motorring 3	3,1 km
	Vanløse St. (Metro)	8,2 km

4 Markedsforhold

4.1 Makroøkonomi

Makroøkonomiske forhold – Q4 2023

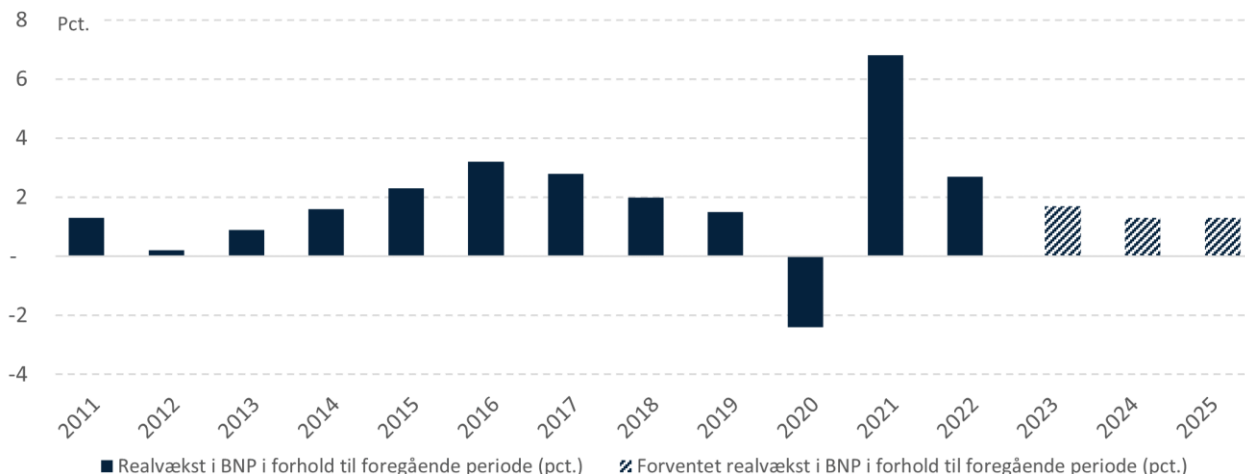
Efter en periode med overraskende stærk økonomi, er der nu indikationer på, at dansk og international økonomi udviser tegn på afmatning efter centralbankernes markante pengepolitiske stramminger siden begyndelsen af 2022. I Danmark er væksten fortsat positiv, hvilket skal ses i lyset af en fortsat kraftig stigning i medicinalindustriens produktion.

Rentestigningerne i kombination med en kraftig udhuling af de danske forbrugeres realindkomst har medført et fald i forbrugsefterspørgslen i 2022 og 2023. Danmark kommer dog fra et stærkt udgangspunkt med velkonsoliderede husholdninger og virksomheder, der betyder at Danmark er godt rustet til en periode med faldende økonomisk aktivitet. Samtidigt er dansk økonomi mindre eksponeret over for cykliske udsving bl.a. grundet den store farmaceutiske sektor. Som eksempel steg Danmarks BNP mellem 3. kvartal 2022 og 3. kvartal 2023 med 0,2%, men fraregnes medicinalindustriens bidrag, havde BNP i stedet for gået tilbage med 1,1%, hvilket betyder, at nettoeffekten fra medicinaleffekten har været omkring 1,3% i perioden.

Det ventes, at afmatningen vil være mindre end først antaget, og at aktiviteten generelt vil falde tilbage til et mere stabilt og normaliseret niveau i de kommende år. BNP faldt med 0,1% i tredje kvartal 2023. Den negative udvikling skyldes en markant opbremsning i bygge og anlæg branchen. Der har i kvartalet været en tilbagegang på 1,4% for boligbyggeri og 2,4% for andet byggeri. Medicinalindustrien har været med til at blødgøre nedgangen.

Kigger man længere ud i fremtiden forventes det danske BNP ifølge Nationalbankens seneste reviderede tal, samlet set at stige med 1,7% i 2023, mens BNP forventes at vækste med 1,3% i både 2024 og 2025. Til sammenligning forventer regeringen i den økonomiske redegørelse for december, en BNP-vækst på 1,2% i 2023 og en BNP-vækst på 1,4% i 2024. I 2025 forventes der en BNP-vækst på 1,0% som følge af forventning om et fald i beskæftigelsen på 30.000. I den seneste periode har særligt medicinalindustrien haft positiv effekt på den danske økonomi. Dette er en mere neutral udmelding siden den økonomiske redegørelse for august.

Årlig BNP-vækst i Danmark



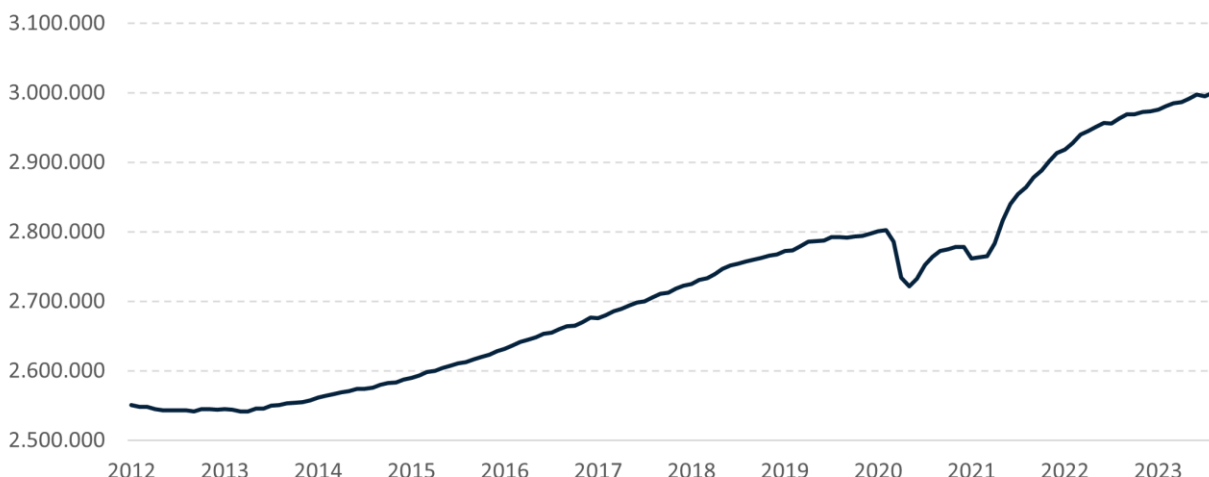
Kilde: Danmarks Statistik og Nationalbanken

Arbejdsmarkedet

Det danske arbejdsmarked er fortsat præget af lav ledighed. Der har været forventninger om at beskæftigelsen vil falde frem til 2025 med op mod 30.000 personer ifølge regeringens økonomiske redegørelse fra december. Dette har dog ikke været tilfældet indtil videre og arbejdsmarkedet har vist sig modstandsdygtigt. Beskæftigelsen er på et højt niveau og ligger fortsat over det strukturelle niveau i perioden. Et fortsat stramt arbejdsmarked forventes at betyde rekrutteringsproblemer og mangel på arbejdskraft på dele af arbejdsmarkedet. Lavere økonomisk vækst har dog potentiale til at dæmpe presset på arbejdsmarkedet. Nogle virksomheder melder om, at de forventer lavere ansættelsesaktivitet den kommende tid, hvilket allerede kommer til udtryk i et fald af antal opslåede jobs.

Seneste data fra Danmarks Statistik viser dog, at antallet af lønmodtagere er steget med 9.500 i 3. kvartal 2023, hvilket svarer til en stigning på 0,3%. De seneste tre år er lønmodtagerbeskæftigelsen steget med 8,3%, og det seneste år med 1,2%. Beskæftigelsen er dermed fortsat på et historisk højt niveau.

Udviklingen i beskæftigelsen

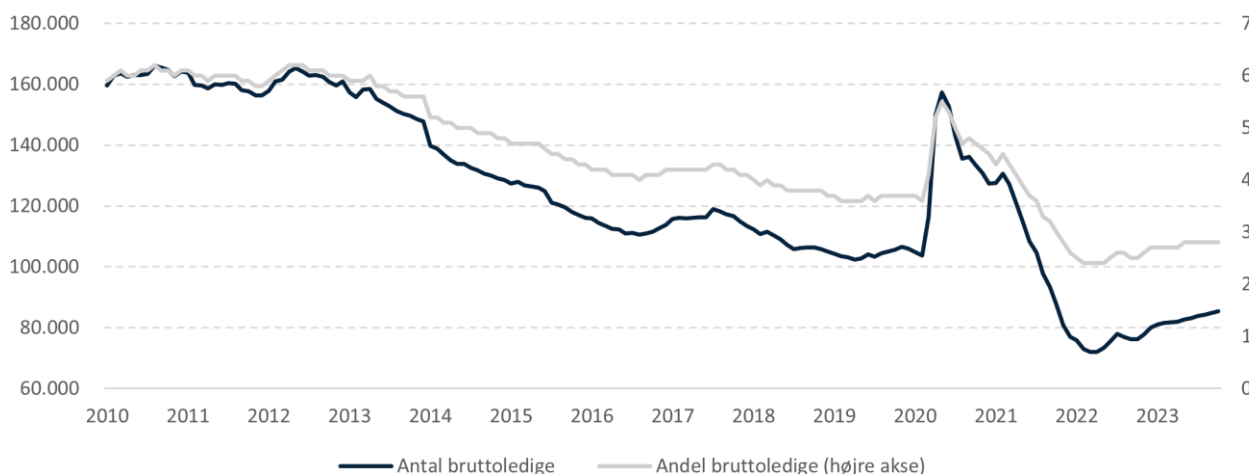


Kilde: Danmarks Statistik

Antallet af bruttoledige er fra september til oktober steget med 514 personer til 85.319 ledige. Ledighedsprocenten har i 2023 ligget mellem 2,7%-2,8%, hvilket er et godt stykke under niveauet før Coronapandemien, hvor ledighedsprocenten var 3,6%. Den høje beskæftigelse i kombination med høj inflation har potentiale til øget lønpres, hvilket kan resultere i en lønprisspiral hvis virksomhederne vælter lønstigningerne over på forbrugerne. Risikoen for en decideret løn-pris-spiral er dog reduceret siden sommeren 2022.

Danmarks Nationalbank begrundet den reducerede risiko for en lønprisspiral med tre faktorer. Lønstigningerne herhjemme står ikke længere til at blive markant højere end i euroområdet, hvilket skyldes at presset på arbejdsmarkedet er på vej ned. Hertil kommer, at det private forbrug er faldet kraftigere i Danmark end i Euroområdet, hvor opbremsningen af privatforbruget tyder på at der nu ikke er så kraftige eftervirkninger fra finanspolitikens tiltag under pandemien. I den senere tid er privatforbruget vendt og steget med 1,3%, som følge af øget aktivitet på servicetjenester. Boligpriserne er faldet kraftigere i Danmark end i Euroområdet. I forhold til lønningerne forventer Nordea en stigning i de private lønninger på omkring 4,5% i 2023, hvilket er den højeste årlige stigning siden 2008. Overenskomstforhandlinger fra foråret 2023 indikerer lønstigninger på 5,5% årligt afhængigt af lokale forhandlingsresultater.

Udvikling i antallet af bruttoledige, sæsonkorrigeret



Kilde: Danmarks Statistik

Privatforbruget

Det private forbrug udgør ca. halvdelen af det danske BNP, og er dermed et vigtigt element i den danske økonomi. Privatforbruget i Danmark har oplevet en nedgang i 2022, hvilket primært tilskrives den økonomiske uro, der er opstået som følge af inflationsstigningerne. Disse stigninger har ført til en væsentlig forringelse af købekraften, hvilket har påvirket forbrugerne negativt. Derudover har usikkerheden skabt en øget risiko for ledighed, hvilket betyder, at mange husholdninger er blevet tvunget til at begynde at spare op i stedet for at forbruge. Privatforbruget er faldet med 2,5% i 2022, men forventes at være stigende i 2023, i takt med at købekraften forbedres som resultat af faldende inflationen og stigende lønninger. I seneste periode er privatforbruget steget med 1,3%, primært båret af en fremgang i køb af tjenesteydelser på 3,1%. Største tilbagegang var i køb af køretøjer der faldt med 1%. Privatforbruget forventes ifølge Nationalbanken at stige med hhv. 0,6% og 1,5% i 2023 og 2024, målt i forhold til det foregående år.

Udover en forbedring af købekraften kan der peges på faldende priser på elektricitet, naturgas og brændsel som årsag til et forventet stigende privatforbrug. Dertil kommer at regeringen har reduceret elafgiften i de første 6 måneder af 2023 til EU's minimumssats. Desuden vil tilbagebetalingen til de boligejere, der har betalt skat af for høje ejendomsvurderinger i årene 2011-2020, være med til at løfte det private forbrug, fortrinsvis i 2024.

Det skal også bemærkes, at de danske husholdninger generelt set har en solid økonomisk buffer. Dette skyldes en kombination af en høj disponibel indkomst over flere år, som blandt andet er brugt på at reducere husholdningernes gæld. En konsekvens af dette er at bruttogælden, i forhold til den disponibel indkomst, er på det laveste niveau i 20 år. Derudover har mange danske boligejere benyttet de stigende renter til at omlægge deres boligfinansiering. En undersøgelse fra Nationalbanken viser at 38% af de realiserede gevinster, svarende til 11 mia. kr., er blevet trukket ud til forbrug og opsparing, hvilket kan være med til at understøtte forbruget i en tid med stigende renter og høj inflation. Det skal dog nævnes, at analysen endnu ikke kan konkludere endeligt på, hvad gevinsterne faktisk er gået til på den korte bane.

Forbrugertilliden for november 2023 ligger på -10,3 og er dermed forbedret fra august 2023, hvor forbrugertilliden lå på -10,9. Forbrugertilliden har fortrinsvist været stigende siden oktober 2022, dog med et fald i sommeren 2023. Forbrugertilliden lå på minus 37,0 i oktober 2022, hvilket var det laveste niveau i statistikens 48-årige historie. Den fortsat lave måling i forbrugertillid skal ses i lyset af et kraftigt fald i indikatorer om forbrugernes vurdering af Danmarks nuværende økonomiske situation, samt en begrænset købelyst. Dette kan i høj grad tilskrives inflationsstigningerne, der har udhulet danskernes købekraft samt en øget usikkerhed i samfundet. Selvom forbrugertilliden stadigvæk er negativ, og på niveau med tilliden under Finanskrisen, tyder det dog på, at tilliden formentlig har ramt bunden, og at vi i de kommende måneder vil se forbrugertilliden stige yderligere.

Forbrugertillidsindikatoren



Kilde: Danmarks Statistik

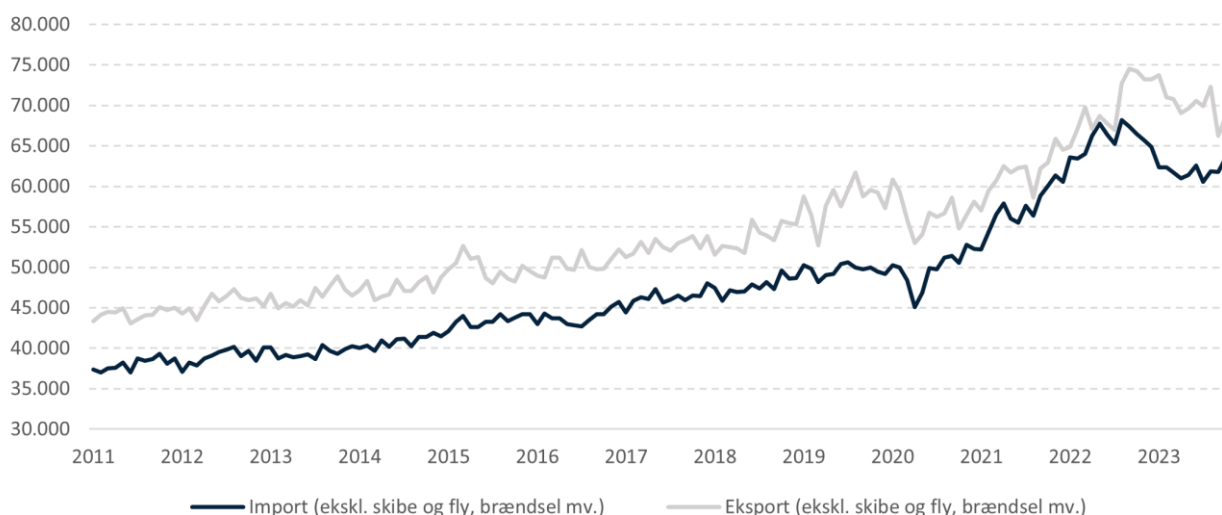
Import og eksport

Dansk eksport har oplevet markant vækst i løbet af de seneste to år, hvilket har bragt eksporten på et niveau, der er næsten 20% højere end det, der blev observeret før Coronapandemien. Særligt medicinalindustrien har været afgørende for den store fremgang i eksporten.

Siden efteråret 2022 er værdien af den danske eksport dog aftaget, hvilket kan skyldes et fald i eksporten af varer samt et fald i fragtrater, hvor sidstnævnte har reduceret eksporten af serviceydelser. Den samlede eksport er over det seneste kvartal alligevel er faldet med 1,9%, mens importen i samme periode er steget med 4,9%. Er den seneste måned er eksporten dog steget med 3,6% og importen 2,8%. Det har primært været eksport af tjenesteydelser der har båret fremgangen, mens import af vare har set en stigning. Dansk vareeksport forventes fortsat at tabe nogle af de markedsandele, som Danmark har vundet siden pandemien. Det kan også nævnes, at Danmark som en lille og åben økonomi i høj grad er påvirket af verdenssituationen. Ifølge en analyse fra Nationalbanken har et tilbageslag i den kinesiske økonomi drevet af uroligheder og geopolitiske spændinger potentiale til at påvirke udviklingen i dansk økonomi og dermed eksporten negativt. Prognosen for 2023, 2024 og 2025 lyder dog på vækstrater på hhv. 1,7%, 1,3% og 1,3% målt i forhold til året før. Den positive vækst kan tilskrives forventninger om stigende udenlandsk aktivitet og en stigende købekraft.

For at tage temperaturen på udviklingen i dansk økonomi kan industriens produktionsindeks, som er baseret på indberetninger om virksomhedernes faktiske aktiviteter, bruges som et pejlemærke. Industriens samlede produktion steg med 1,3% i oktober måned og er steget med 8,4% sammenlignet med året før. Ses der bort fra medicinalindustrien er produktionen faldet med 6,3%. Produktionen svinger en del på månedsbasis, men set over tredje kvartal faldt produktionen med 8,8% i forhold til andet kvartal. Ses der bort fra industriens største branche, medicinalindustrien, er produktionen faldet med 1,7% fra andet kvartal til tredje kvartal. Medicinalindustrien i Danmark havde i andet kvartal et gevaldigt opsving, der dog siden har nået et mere normaliseret niveau igen. Medicinalindustrien er dog fortsat en væsentlig positiv faktor for den danske økonomi.

Udvikling i import og eksport i mio. kr.



Kilde: Danmarks Statistik. Bemærk: Udvikling er vist med et 3 måneders glidende gennemsnit

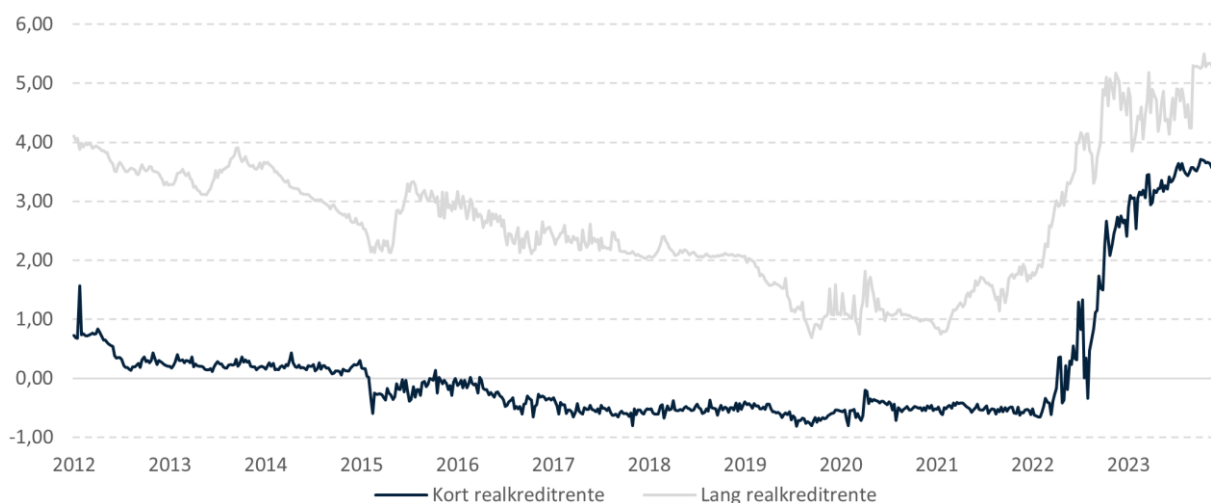
Renter og inflation

I løbet af 2022 steg både de korte og lange renter markant til niveauer, der ikke er observeret siden 2011. Stigning i renter samt et højt inflationsniveau har medført en udhuling af danskernes købekraft og resulterede i det største fald i reallønnen siden 1950'erne. I 2023 har udviklingen i renteniveauet været mere afdæmpet og stagnerende. Dette skyldes en mere moderat udvikling i inflationen, der særligt har været drevet af fald i energiomkostningerne. I oktober måned var inflationen nede på 0,1%.

Den mere moderate inflation har medført at den lange realkreditrente er stagneret på et niveau omkring 4,8% i 2023, mens de korte renter fortsat har været stigende i første halvår af 2023, da disse i højere grad er korreleret med de pengepolitiske tiltag fra FED og ECB. Den fortsatte stigning i de korte renter kombineret med stagnerende lange renter har mindsket spændet mellem de korte og lange renter i Danmark. Udviklingen i den korte rente har i andet halvår af 2023 være mere afdæmpet, hvor den er stagneret på et niveau omkring 3,6%.

Den lange realkreditrente var i uge 49 på 5,1%, mens den korte rente var på 3,4%. Der er således tale om, at det nuværende renteniveau fortsat er på niveau med dem observeret under finanskrisen. Konsekvensen af de fortsat høje renteniveauer er bl.a., at det for boligkøberne er blevet markant dyrere at optage lån til bolig, hvilket lægger en dæmper på boligmarkedet.

Obligationsrenter



Kilde: Finans Danmark

Inflationen i Danmark steg i november måned med 0,6% i forhold til samme måned året før. Dette er en svag stigning i forhold til sidste måned, hvor inflationen var på 0,1%, hvilket dog skal ses i lyset af den historiske høje inflation med 10,1% i oktober 2022. Stigningen i inflationen kan i høj grad tilskrives prisændringer på husleje, mens faldende energiomkostninger holder inflationen nede. Kerneinflationen er i november 2023 på 3,0% i forhold til samme måned året før, hvilket er et fald i forhold til sidste måned. Tjenester som restaurant- og cafebesøg holder inflationen oppe.

Der er svage indikationer på at den stigende inflation i november måned vil fortsætte. Det danske producentindeks (PPI), der er stærkt korreleret med inflationen, har været stigende siden august 2023, om end det stadig er negativt på -0,8% i forhold til november måned 2022. Dog har Nationalbanken nedjusteret deres inflationsforventninger, hvor der nu forventes en inflation på 3,8% i 2023, 3,0% i 2024 og 2,6% i 2025. Større lønstigninger vil bidrage til et opadgående pres på inflationen.

EU-harmoniseret forbrugerprisindeks (HICP)



Kilde: Danmarks Statistik

Ifølge ECBs seneste økonomiske fremskrivning for eurozonen fra juni 2023, vil den årlige inflation være i niveauet 5,6% i 2023, 3,2% i 2024 og 2,1% i 2025. Dette er i forhold til tidligere prognoser en opjustering for både 2023 og 2024, men en nedjustering for 2025.

Boligmarkedet

De senere år har priserne på boligmarkedet generelt været stigende, hvilket kan tilskrives historisk lave renteniveauer i kombination med høj disponibel indkomst og optimisme i markedet. Stigende renter og inflation har dog betydet, at priserne fra foråret 2022 og ind i starten af 2023 har været faldende. Dette har særligt været gældende for ejerlejlighedsmarkedet i storbyerne København og Aarhus. Tal fra Boligsiden.dk viser, at andet halvår af 2023 har været karakteriseret af stigende salgspriser og faldende liggetider, hvilket kan tilskrives en fornyet optimisme, men også fremrykningseffekter grundet den boligskatterabat der kan opnås ved boligkøb inden årsskiftet til 2024.

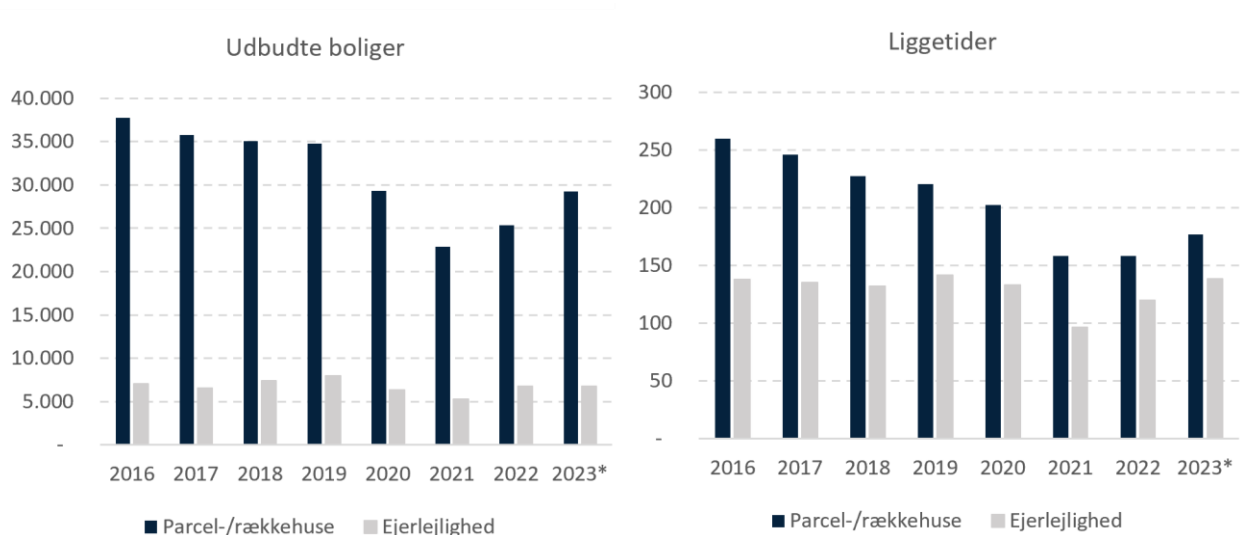
De skarpe rentestigninger medfører højere renteomkostninger for boligejere og har derfor direkte effekt på den disponible indkomst, som dermed falder betydeligt. Dette gør det dermed endnu sværere for førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet og boligbyrden på landsplan er, sammenlignet med gennemsnittet siden 1998, kommet op på et historisk højt niveau. På trods af høj boligbyrde ser risikoen for at blive teknisk insolvent ud til at være lav. Rentestigningerne har haft mindre effekt på boligpriserne end først antaget, hvor en fortsat stor efterspørgsel og et lille udbud holder hånden under boligpriserne.

I 2024 forventer Det Økonomiske Råd, at priserne på ejerlejligheder i 2024 potentielt vil påvirkes negativt af boligskattereformen, som træder i kraft per 1. januar 2024. Dette understøttes af den seneste prognose fra Nordea, der skønner at ejerlejlighedspriserne vil falde med 2,7% i 2024, hvilket er en nedjustering i forhold til deres tidligere prognoser. Modsat forventes reformen at påvirke priserne på enfamiliehuse positivt. Overordnet set forventer Det Økonomiske Råd en stigning i boligpriserne på 1% igennem 2024, hvilket kan tilskrives, at realkreditrenterne skønnes at falde samt at der ventes fremgang i den disponible indkomst.

Udbuddet af ejerlejligheder i perioden fra 2016 til 2023 er faldet med 4,7%, svarende til 333 færre udbudte ejerlejligheder. Ligeledes er udbuddet af parcel- og rækkehuse i samme periode faldet med 22,5%, svarende til 8.509 færre boliger. Dog er udbuddet af ejerlejligheder steget med 27,5%, svarende til 1.453 flere udbudte lejligheder, siden 2021 hvor udbuddet var på sit laveste. For parcel- og rækkehuse er udbuddet steget med 27,8%, svarende til 6.360 flere boliger, siden 2021.

Ser man nærmere på liggetiderne for ejerlejligheder er de steget med 44,1%, fra i gennemsnit 96 dage i 2021 til i gennemsnit 139 dage indtil videre i 2023. Den gennemsnitlige liggetid for parcel- og rækkehuse var 158 dage i 2021 og er dermed steget med 11,9% til i gennemsnit 177 dage i 2023.

Udvikling i udbudte boliger og liggetider



Kilde: Finans Danmark

4.2 Segmentbeskrivelse

Bolig

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme er aftaget betragteligt i løbet af 2023, hvilket understreges af, at transaktionsvolumen er faldet med omkring 50% mellem 2022 og 2023.

Faldet i transaktionsvolumen er drevet af de senere års inflation- og rentestigninger samt generelle usikkerheder. Dette har betydet, at afkastkravene blandt køberne er øget betragteligt samtidigt med, at sælgerne er langsomme til at tilpasse afkastkravene til den nye markedssituation. Overordnet set er afkastkravene også fortsat lavere i Danmark end i de omkringliggende lande, hvor dele af forklaringen skal findes i, at de danske ejendomsinvestorer i vid udstrækning har en mere robust finansieringsstruktur. Dette betyder, at de ikke er nær så følsomme for renteudsving, som f.eks. investorerne på det svenske marked. Derfor har mange investorer mulighed for at holde på deres ejendom fremfor at acceptere en lavere pris ifm. salg.

På trods af væsentlig byggeaktivitet de senere år er tomgangen fortsat relativt begrænset på national plan. Tomgangen er klart lavest i København, Københavns Omegn og Nordsjælland, mens den er højest i Midt- og Nordjylland.

Stigende renteniveau i kombination med højere usikkerhed gør det sværere at opnå samme belåningsgrad som før. Dette har været en medvirkende faktor til, at byggeaktiviteten er faldet væsentligt de senere år, hvilket må forventes at bidrage til fortsat lav tomgang, og som også modvirker det nuværende overudbud i f.eks. Aarhus og Aalborg.

De nye ejendomsskatter medfører øget usikkerhed for værdiansættelse af boligudlejnings- og erhvervsejendomme i de kommende år. Der er dog vedtaget en stigningsbegrænsning, der følger ejendommene ved salg, hvilket betyder, at konsekvenserne af de stigende grundværdier begrænses væsentligt.

Rentestigninger, inflation samt ikke mindst de nye ejendomsskatter forventes ligeledes at påvirke det private ejerboligmarkedet i det kommende år. Særligt i forhold til de nye ejendomsskatter, vil der dog være store geografiske forskelle. Hvor f.eks. priserne på ejerlejligheder generelt forventes at stige i de største byer grundet kraftige stigninger i den samlede ejendomsskat, må der forventes et opadgående pres på priserne for parcel- og rækkehusene i samme områder. I provinsen er der mange steder udsigt til store fald i skatterne, hvilket kan føre til øget efterspørgsel og prisstigninger.

Kombinationen af høje rente og stigende skatter kan betyde, at flere privatpersoner vælger eller er nødt til at leje en bolig, da det mange steder på nuværende tidspunkt er forholdsvist mere attraktivt at leje fremfor at eje.

Tomgangen for boliger er på landsplan steget med 0,50% til 4,1% mellem 4. kvartal 2022 og 4. kvartal 2023.

Markedslejen forventes at være stabil til let stigende i det kommende år, mens afkastkrav forventes at være stabile omkring de nuværende rapporterede niveauer. At afkastkravene forventes stabile, skyldes bl.a. udsigt til faldende renteniveauer i løbet af 2024, der ganske naturligt vil forbedre forudsætningerne for transaktionsmarkedet.

4.3 Kort om den nuværende markedssituation

Resumé

Københavns omegn oplever ligesom København høj efterspørgsel efter boligudlejningsejendomme. Der udvikles derfor nye bolig-m² en lang række steder, hvor aktiviteten er særlig høj i Høje-Taastrup og Brøndby. Samtidig kommer byggeaktiviteten forventeligt til at stige betragteligt i de omkringliggende kommuner i de kommende år, hvor bl.a. flere store projekter er planlagt i Albertslund.

Ligeledes opleves der høj efterspørgsel efter industri- og logistikejendomme, hvor udbuddet på nuværende tidspunkt er begrænset. Udbuddet presses yderligere af den løbende konvertering af industriområder til bolig og kontor.

Kontorsegmentet oplever mindre efterspørgsel, hvor der er en smule tomgang at finde i den ældre kontormasse. Dette skyldes bl.a., at investorer og lejere primært er interesserede i moderne og optimerede kontorlokaler. Der opleves også fin interesse for flerbrugerhuse, hvilket skyldes den tilhørende professionelle drift, gode parkeringsmuligheder samt mulighed for fælles kantine og reception.

Detailsegmentet oplever lav tomgang, der ligger væsentligt under landsgennemsnittet. Det er primært mindre detaillejemål, som efterspørgslen er størst på, men en del kæder efterspørger også detaillejemål på Københavns Vestegn. Større institutionelle investorer er aktive i området, hvor der er fornuftig efterspørgsel efter de rette aktiver. Herforuden er der også efterspørgsel på boksbutikker med velrenommerede koncepter udlejet på fornuftige vilkår, hvor mindre nationale investorer også kan komme i spil.

På sigt er forventningen også, at letbanen vil bidrage positivt til erhvervslivet i Københavns omegn. Derfor er vores forventning, at vi i de kommende år vil se nye detail-, kontor-, og boligområder skyde op nær letbanens stationer, hvor der særligt er planlagt adskillige boligprojekter langs strækningen Lyngby-Ishøj.

Bolig

Københavns omegn er præget af mange ejerboliger i form af villaer, men også en stor almen boligmasse. Andelen af udlejningsejendomme er derfor begrænset, hvilket betyder, at antallet af udlejningsejendomme udbudt på markedet er lavt. På nuværende tidspunkt er efterspørgslen derfor højere end udbuddet. Der efterspørges både eksisterende ejendomme, men i høj grad også udviklingsmuligheder.

Der er blevet udviklet ny boligmasse adskillige steder over de seneste 15 år. F.eks. er der udviklet ny boligmasse ved Måløv og Ballerup St. samt omkring Hørkær tæt ved Herlev St. Herudover har området omkring Skovlunde Centeret gennemgået en forskønnelse, hvor Ballerup Boulevard er blevet trafiksaneret, og hvor der er udviklet ny boligmasse på den modsatte side af boulevarden. Derudover har Høje-Taastrup været præget af høj udviklingsaktivitet. Et par af de væsentligste udviklingsområder er her Høje-Taastrup C, Nærheden og Blåkildegård, hvor en nedrivning og efterfølgende genopførsel af det almene boligområde er på tale. Udviklingsaktiviteten er ligeledes høj i Brøndby, hvor der er blevet opført et stort antal boliger i Kirkebjerg de senere år. I de nærliggende kommuner Glostrup og særligt i Albertslund er der planer om adskillige store udviklingsprojekter, hvor særligt områderne Vridsløselille, COOP byen og Hersted industripark kan fremhæves, som nogle af de mere markante områder, hvor der i de kommende 10 år vil blive opført et markant antal nye boliger.

Den høje efterspørgsel efter boligudlejningsejendomme skyldes, at Københavns omegn er attraktivt placeret tæt på storbyen, hvor infrastrukturen er stærk i form af gode forbindelsesmuligheder til motorvej, S-togsnettet og ikke mindst i kraft af den kommende letbane. Letbanen kommer til at løbe fra Ishøj i syd til Lyngby i nord, og kommer derfor til at styrke den offentlige transport. Med den nuværende nettoudflytning fra hovedstadsområdet forventes efterspørgslen efter attraktive leje- og ejerboliger at stige de kommende år, hvilket skaber gode forudsætninger for yderligere udvikling af boligmassen.

Afkastkravene er grundet den høje efterspørgsel stabile, men det må dog forventes, at rente- og inflationsstigninger vil føre til stigende afkastkrav. Markedslejen vurderes endvidere at være stigende, hvor markedslejen efterhånden er i niveauer, der ligner Københavns.

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

4.4 Nuværende tomgang, nettooptag og udbud

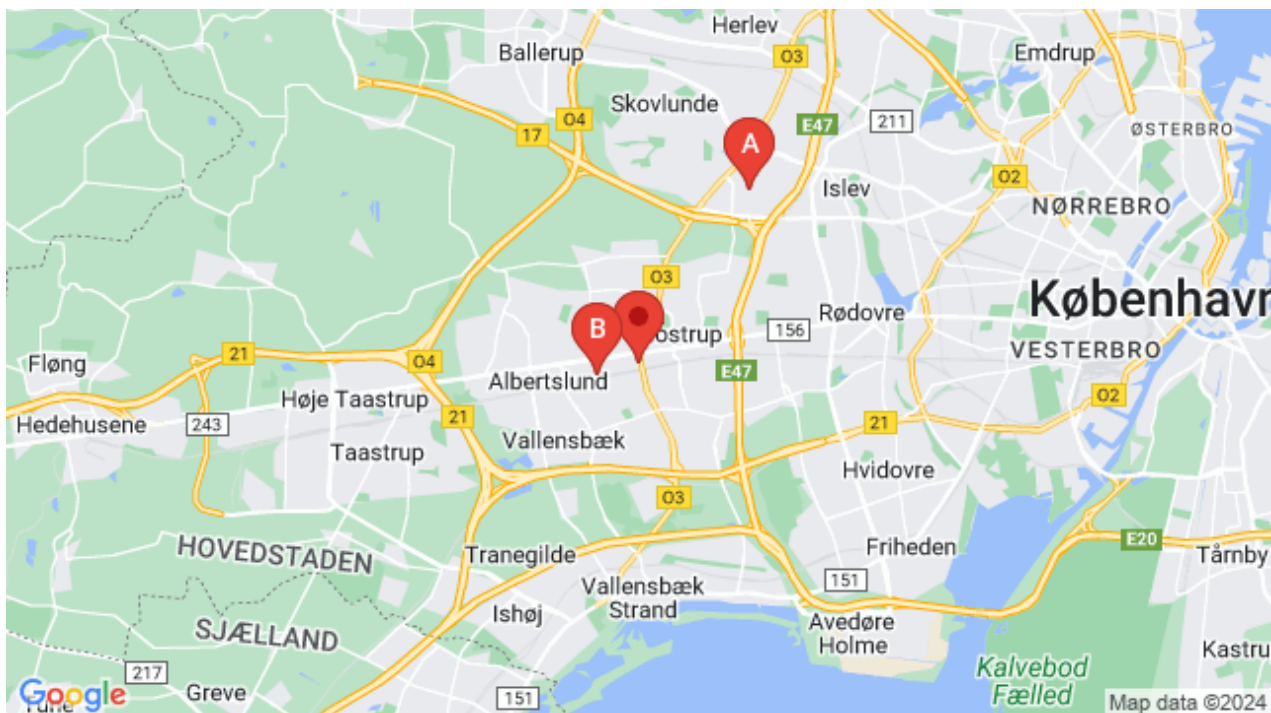
Der er og har i længere tid være udbudt meget få grunde til erhverv i Storkøbenhavn.

De få udbud består af mere eller mindre nedslidte erhvervsejendomme der nedrives og konverteres til boliger.

Denne udvikling drives naturligvis af urbaniseringen, men også af letbanebyggeriet som giver disse udviklingsmuligheder for bedagede erhvervsejendomme.

4.5 Sammenlignelige solgte ejendomme

	Adresse	Postdistrikt	Dato	Primær anvendelse	Areal m ²	Pris	Pris pr m ²	Enhedsarealer
A	Erhvervsvej 16	2600 Glostrup	Apr 2022	Industri	1.103 m ² (1.103 m ² erhverv)	12.100.000	10.970	Industri: 1.103 m ²
B	Sydvestvej 115	2600 Glostrup	Feb 2023	Industri	1.270 m ² (1.270 m ² erhverv)	7.500.000	5.905	Industri: 1.270 m ²

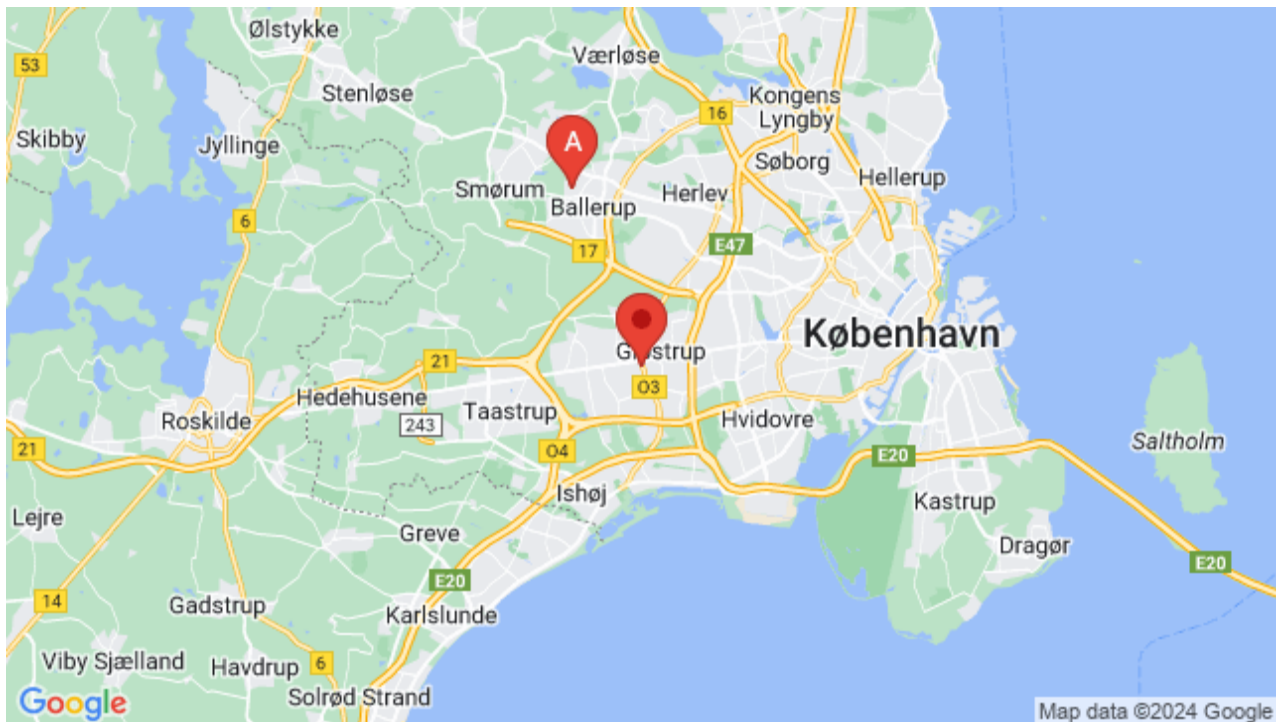


Ingen af ovenstående kan bruges til direkte sammenligning, da der er tale om bebyggede ejendomme.

Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

4.6 Sammenlignelige ejendomme til salg

	Adresse	Postdistrikt	Ejendomstype	Areal m ²	Pris	Pris pr. m ²	Afkast
A	Baltorpbakken 14	2750 Ballerup	Erhvervsgrund	9.892	40.000.000	4.044	Ukendt



Ovenstående udbudte ejendom er en erhvervsnejendom med bygninger, der tænkes nedrevet og bebygget med boliger.

Vi har afsøgt flere af omegnskommunerne og alene fundet ovenstående.

I vurderingen kan vi ikke anvende den som andet en markør for det nuværende udbud, der som det ses er ganske lille.

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

5 Besvarelse

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

kr. 6.500.000

Der skrives kroner seksmillionerfemhundredetusinde 00/100

Generelt:

Såfremt salget udløser moms, er prisen angivet excl. moms.

Ovenstående værdi er baseret på en grundstørrelse på 4.000 m² og svarer til en pris på kr. 1.625 pr. m² grund.

Det kan ikke afvises, at grunden for den eller de der skal udvikle boligbyggeriet i Ringvejskrydset er et ekstremt vigtigt omdrejningspunkt, hvorfor det måske kan forsøges at forlange en højere pris, f. eks. i størrelsesordenen kr. 7,0 mio.

Det har ikke været muligt at finde statistisk sikkert materiale for tilsvarende arealer, der er solgt af erhvervsejendoms-mæglerne.

Vi har rådgivet mange omegnskommuner i Storkøbenhavn gennem en årrække, hvorfor vores viden herfra ligeledes er anvendt til fastsættelse af ejendommens handelsværdi.

Usikkerheden er derfor større end sædvanligt.

Vurderingen baserer sig derfor i højere grad på vores mangeårige erfaring med salg, udlejning og vurdering af erhvervsejendomme i Storkøbenhavn i mere end 40 år.

Den markant stigende rente kombineret med højere omkostninger til byggemateriel og mangel på arbejdskraft betyder, at der i ovenstående er søgt at tage højde for det pres som entreprenører og developere er udsat for p.t. De søger naturligvis at presse byggeretspriserne ned som følge heraf.

På vurderingstidspunktet er der, grundet krigen mellem henholdsvis Hamas og Israel samt Rusland og Ukraine, risiko for negative påvirkninger på verdensøkonomien. Dels grundet almen usikkerhed, dels de gensidige sanktioner mellem Rusland og Vesten. Den tidligere høje inflation har været faldende over flere kvartaler men der er stadig fokus på de stigende realkreditrenter, alle faktorer der kan påvirke værdiansættelsen af danske bruger- og investeringsejendomme. Det er dog for tidligt at anslå de potentielle afledte konsekvenser for den danske ejendomssektor.

Vurderingen er derfor foretaget med den forudsætning, at der fra brugerens side må tillægges skønnet en videre margin, end det normalt vil være tilfældet. Det anbefales, at vurderingen anvendes med den nødvendige forsigtighed, og vi opfordrer til, at man efter omstændighederne oftere får udarbejdet (re)vurderinger for at mindske den aktuelle usikkerhed.

5.1 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 central beliggenhed nær Glostrup station, ringvej 3 og motorvejsnettet
- Gode adgangs- og parkeringsforhold fra Sydvestvej
- Nødvendig for at bygge det store boligbyggeri i Ringvejskrydset.

Ejendommens svage sider:

- Kræver yderligere grundareal for at kunne huse det ønskede antal parkeringspladser
- Kuperet
- Tilkørsel lettest fra Sydvestvej
- Kræver fjernelse af begge bygninger

6 Generelt

6.1 Forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund
- ejendommen ikke er forurenet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurenet/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, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre valuarens værdiansættelse
- eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen
- der ikke skal foretages ekstrarundering i forbindelse med evt. bebyggelse af grunden

6.2 Habilitetserklæring

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

6.3 Copyright

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

6.4 Ansvar

Ejendomsmægleren er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 10 mio., hvilket beløb ejendomsmæglerens ansvar er begrænset til.

6.5 RICS Danmark

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

6.6 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

6.7 Datering og underskrift

Herlev den 14-03-2024

Som vurderingsansvarlige:

EDC Erhverv Poul Erik Bech



Mark Backhausen

Ejendomsmægler og valuar, MDE
Telefon: 58587091
Mobil: 40594134
E-mail: mob@edc.dk

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MB' followed by a long horizontal stroke.



Thomas Møller Rudlang

Partner, Salgs- og udlæjningschef
Telefon: 58587102
Mobil: 22926655
E-mail: tru@edc.dk

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'TR' followed by a long horizontal stroke.



Jørgen Jørgensen

Direktør, MRICS Registered Valuer
Telefon: 58588725
E-mail: jjo@edc.dk

7 Fotos



8 Standardbetingelser for vurdering

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

Klientrelationer

Medmindre andet er anført i vurderingsrapporten, er den/de vurderingsansvarlige uafhængige af opdragsgiveren - forretningsmæssigt og privat.

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

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

Vurderingsrapporten må ikke - hverken i sin helhed eller i uddrag - indføres i noget offentligt tilgængeligt dokument uden den/de vurderingsansvarlige forudgående skriftlige samtykke af form og sammenhæng.

Informationer om ejendommen

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

- om ejendommens ejerforhold, og at opdragsgiver har fuld rådighed over og gyldig adkomst til den aktuelle ejendom,
- at der på ejendommen ikke er hæftelser, særligt belastende eller usædvanlige servitutter, rådighedsindskrænkninger, udgifter eller forhold, der kan påvirke ejendommens værdi, og som ikke er oplyst,
- at den enkelte bygning er opført, indrettet og benyttes i overensstemmelse med lokalplaner, bygningsreglementer og opfylder samtlige andre relevante krav, der udspringer af love, offentlige bekendtgørelser m.v.,
- at der ikke er uafsluttede sager om lovgivningsmæssige forhold eller andre påbud vedrørende ejendommen og dens benyttelse,
- at der medmindre andet er meddelt, ikke er forekomst af skadelige eller farlige materialer, som for eksempel asbest, pvc m.v.,
- at der ikke er udført undersøgelse af grunden i form af geografisk og/eller geofysisk undersøgelse, samt
- at der ikke er udført miljøundersøgelser med henblik på at afdække eventuel forurening på ejendommen.

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

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

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

- at alle aftaler og forpligtelser i forbindelse med lejemål er overholdt, samt
- at der ikke er uoplyste konflikter med lejerne, ligesom hverken lejer eller udlejer har afgivet varsler eller udstedt påbud, der kan påvirke vurderingen i negativ retning.

Besigtigelse

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

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

Indhentning af information

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

Vurdering

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

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

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

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

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

Der er ikke taget hensyn til evt. skattetilsvær i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom sandsynlige salgsomkostninger ikke fragår.

Hvis der fx til en forsikringssag skal udarbejdes et overslag over retableringsomkostninger, er dette overslag uforpligtende for den/de vurderingsansvarlige, og hvis der efter aftale med rekvirenten engageres sagkyndig bistand hertil, er det den sagkyndige, der har ansvar herfor.

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

Fravigelser

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

Offentliggørelse

Vurderingen må ikke uden den/de vurderingsansvarliges godkendelse offentliggøres under nogen form, hverken helt eller delvist.

Generel ansvarsfraskrivelse

Ejendomsmæglerfirmaets ansvar er dækket under fællespolice tegnet gennem Dansk Ejendomsmæglerforening og erstatningen kan maksimalt andrage kr. 10.000.000.