

Vurderingsrapport



Andelsboligforening

Sag

9180807

Adresse:

Trankær Vænge 27-69, 8310 Tranbjerg

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

Andelsboligforeningen Blommehaven

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 37.200.000



Sag:	9180807	Dato:	02.08.2018
Vejnavn:	Trankær Vænge 27-69	Postnr.:	8310 By: Tranbjerg

Formål

Vurderingen har til formål at fastsætte en værdi for ovennævnte ejendom som grundlag for opgørelse af foreningens formue i forbindelse med regnskabsafslæggelse.

Nærværende vurdering er en revurdering af tidligere vurdering udarbejdet af Paul Mühl, Nybolig Erhverv Aarhus P/S.

Vurderingen baserer sig således til dels på de i tidligere udarbejdede vurderinger anførte oplysninger, forudsætninger og nøgletal, herunder beskrivelse mv

Vurderingstema

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboligloven (ABL) § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening. Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsrådgiverforening har foretaget, og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

Ejendommen vurderes inklusive fælles forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for. Det fremgår af vurderingsrapporten, hvilke fælles forbedringer på hovedejendommen, der eventuelt er medtaget i vurderingen.

Nærværende vurdering omfatter ikke individuelle forbedringer, som andelshavere har udført, og som vil kunne udgøre en del af maksimalprisen iht. til ABL § 5, stk. 1. Dette skyldes, at såfremt andelshaverne havde udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, ville udlejer som udgangspunkt ikke have ret til en forbedringsforhøjelse for lejers forbedringer.

Såfremt andelsboligforeningen, i stedet for at anvende nærværende vurdering af ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, vælger at opgøre ejendommens værdi til den seneste ansatte ejendomsværdi iht. til ABL § 5, stk. 2, litra c, gøres i forbindelse med andelshavernes individuelle forbedringer opmærksom på, at der i den offentlige vurdering kan indgå individuelle forbedringer udført af andelshaverne. Dermed vil den offentlige vurdering umiddelbart kunne komme til at fremtræde højere end nærværende valuarvurdering. Såfremt individuelle forbedringer indgår i den offentlige ejendomsvurdering, og disse ikke fradrages den offentlige vurdering, vil der ved salg af foreningens andelsboliger kunne forekomme en overpris i strid med maksimalprisbestemmelsen i ABL § 5, stk. 1.

Særligt skal det i øvrigt iagttages:

- vurderingen skal ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indhold, men alene en beskrivelse i hovedtræk på grundlag af den besigtigede del af ejendommen,
- vurderingen skal ikke omfatte en teknisk bygningsgennemgang, men alene et skøn over eventuelle vedligeholdelses efterslæb.

Dokumentations- omfang

Vi har indhentet følgende dokumenter:

- Tingbogsoplysning
- BBR-meddelelse
- Oplysninger om ejendomsskat 2018 fra ois.dk
- Ejendomsvurdering 2017 (årsomvurdering)
- Kommuneplanramme 210210BO
- Lokalplan nr. 291
- Miljøoplysninger

Vi har modtaget følgende dokumenter:

- Vedtægter for Andelsboligforeningen
- Årsrapport 2017
- Referat af ordinær generalforsamling, afholdt den 03.04.2018

Modtagne bilag er i rekvirentens besiddelse eller rekvirenten bekendt, og vedlægges derfor ikke som bilag til vurderingsrapporten.

Forudsætninger

Til grund for udførelsen af nærværende vurdering ligger følgende særlige forudsætninger:

- at indholdet af tinglyste ikke gennemgåede deklamationer mv. ikke påvirker ejendommens rentabilitet eller anvendelse væsentligt, - herunder at der ikke påhviler ejendommen rettigheder eller byrder, som ikke er oplyst,
- at der ikke på ejendommen er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen,
- at der ikke på ejendommen er uoplyst gæld, og at der ikke er udført arbejder eller afsagt kendelser, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen,
- at den nuværende anvendelse af arealerne er lovlig,
- at bygninger og installationer er intakte og lovligt opført og indrettet,
- at en teknikergennemgang ikke peger på nødvendigheden af, at der er behov for ekstraordinære vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder – udover de allerede skønnede,
- at der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring - uden yderligere forbehold og til normal præmie,
- at der ikke er foretaget nedgravning af kemikalier eller i det hele taget udført aktiviteter, der har øget risikoen for forurening af miljøet,
- at beboerne har den indvendige vedligeholdelse,

- at der er opsat separate forbrugsmålere for el, vand og varme i hver bolig og individuelt forbrug afregnes direkte med forsyningsselskaberne,
- at beløb til administration ikke er faktiske udgifter, men anslået efter normalt for denne type ejendom,
- at beløb til udvendig vedligeholdelse er anslået efter bedste skøn.

Arealer iflg. tingbogsattest	Grundareal, matr.nr. 3ft Østerby By, Tranbjerg	7.563 m ²
	heraf vej	0 m ²
	Grundareal, matr.nr. 3fu Østerby By, Tranbjerg	7.976 m ²
	heraf vej	0 m ²
	Samlet areal	15.539 m²

Arealer iflg. BBR-meddelelse	Bygning 1	
	Bebygget areal	190 m ²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	190 m ²
	Boligareal i alt	190 m ²
	Opførelsesår	1992
	Bygning 2	
	Bebygget areal	192 m ²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	192 m ²
	Boligareal i alt	192 m ²
	Opførelsesår	1992
	Bygning 3	
	Bebygget areal	190 m ²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	190 m ²
	Boligareal i alt	190 m ²
	Opførelsesår	1992
	Bygning 4	
	Bebygget areal	192 m ²
Antal etager	1	
Samlet bygningsareal i alt	192 m ²	
Boligareal i alt	192 m ²	
Opførelsesår	1992	

Bygning 5

Bebygget areal	190 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	190 m ²
Boligareal i alt	190 m ²
Opførelsesår	1992

Bygning 6

Bebygget areal	192 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	192 m ²
Boligareal i alt	192 m ²
Opførelsesår	1992

Bygning 7

Bebygget areal	190 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	190 m ²
Boligareal i alt	190 m ²
Opførelsesår	1992

Bygning 8

Bebygget areal	192 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	192 m ²
Boligareal i alt	192 m ²
Opførelsesår	1992

Bygning 9

Bebygget areal	190 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	190 m ²
Boligareal i alt	190 m ²
Opførelsesår	1992

Bygning 10

Bebygget areal	192 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	192 m ²
Boligareal i alt	192 m ²
Opførelsesår	1992

Bygning 11

Bebygget areal	208 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	208 m ²
Heraf indbygget udestue	16 m ²
Boligareal i alt	192 m ²
Opførelsesår	1992

Bemærkninger for bygning

Plus 5 m² udhus til hver bolig

Bygning 12 - Carport

Bebygget areal	13 m ²
Opførelsesår	1994

Bygning 13 - Carport

Bebygget areal	16 m ²
Opførelsesår	1994

Bygning 14 - Carport

Bebygget areal	22 m ²
Opførelsesår	1994

Bygning 15 - Carport

Bebygget areal	19 m ²
Opførelsesår	1994

Bygning 16 - Carport

Bebygget areal	24 m ²
Opførelsesår	1994

Bygning 17 - Carport

Bebygget areal	15 m ²
Opførelsesår	1994

Bygning 18 - Carport

Bebygget areal	16 m ²
Opførelsesår	1994

Bygning 19 - Carport

Bebygget areal	25 m ²
Opførelsesår	1996

Bygning 20 - Carport

Bebygget areal	30 m ²
Opførelsesår	2016

Bygning 21 - Carport

Bebygget areal	12 m ²
Opførelsesår	1997

Bygning 22 - Carport

Bebygget areal	18 m ²
Opførelsesår	1997

Bygning 23 - Carport

Bebygget areal	18 m ²
Opførelsesår	1998

Bygning 24 - Carport

Bebygget areal	24 m ²
Opførelsesår	1999

Bygning 25 - Carport

Bebygget areal	22 m ²
Opførelsesår	2000

Bygning 26 - Carport

Bebygget areal	25 m ²
Opførelsesår	2001

Bygning 27 - Carport

Bebygget areal	35 m ²
Opførelsesår	2004

Bygning 28 - Carport

Bebygget areal	11 m ²
Opførelsesår	2012

Bemærkninger for carporte

Carportene er opført for andelshavernes egen regning og betragtes derfor som individuelle forbedringer, som ikke medregnes i nærværende vurdering.

Servitutter

Ifølge tingbogsattest er følgende servitutter tinglyst på ejendommen:

08.02.1990 Lokalplan nr. 291

23.11.1990 Dok om grundejerforening mv, forsynings-/afløbsledninger mv.

01.11.1991 Dok om sikring af bebyggelsesplan

Det er en forudsætning at disse servitutter og byrder ikke er af særlig betydning eller belastning for ejendommen, hvilket kan påvirke ejendommens prissætning og omsættelighed væsentligt.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplan for Aarhus Kommune, rammebestemmelse 210210BO

Endvidere er ejendommen omfattet af lokalplan nr. 291, hvor følgende gør sig gældende for områdets anvendelse:

§ 3. Anvendelse

Område III

Stk. 3. Områderne, der består af storparcellerne 9-18 er udlagt til åben/lav boligbebyggelse (fritliggende enbolighuse).

Fælles bestemmelser for områderne I, II og III.

Stk. 4. Mindst 5 % af den enkelte storparcel skal indrettes som friareal for storparcellens beboere, som f.eks. til boldspil, nærlegeplads o. lign. Det er ligeledes tilladt at opføre et fælleshus på den enkelte storparcels fællesareal.

Stk. 5. Magistratens 2. afdeling kan tillade, at beboere fra deres bolig driver erhvervsvirksomhed – f.eks. frisørsalon, læge-, tegnstue- og revisionsvirksomhed – som almindeligt udøves i boligområder. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentligt forøget parkering, trafik eller på anden måde til gene.

Ovenstående er alene et ekstrakt af lokalplanen

Miljø

Ifølge oplysninger fra Region Midtjyllands hjemmeside har Regionen for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på de pågældende matrikler.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Besigtigelse

Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget onsdag den 01.08.2018 af Paul Mühl, erhvervsmægler, cand.merc. Nybolig Erhverv Aarhus P/S.

Udover en udvendig besigtigelse af bygningen og udenomsarealerne, omfattede besigtigelsen 2 boliger.

Beskrivelse af ejendommen

Beliggenhed:

Ejendommen ligger i et udbygget boligkvarter med fint udenomsareal og græsplæner samt gode tilkørselsforhold. Der er kort afstand til centret der indeholder flere store detailhandelsbutikker og en del specialbutikker. Der er gode offentlige transportmuligheder til Århus.

Beskrivelse:

Ejendommen, som er en klynge af rækkehuse, er opført i 1992 i røde teglsten og med cementtagsten og vinduesrammer i træ.

Ejendommen har et samlet boligareal på 2.102 m² fordelt på 11 dobbelthuse. Hver bolig har herudover et tilhørende udhus på 5 m².

Boligerne er på hhv. 95 og 96 m² og er stort set ens indrettet. Nogle boliger har flere værelser og en mindre stue, mens andre alene har 2 værelser og en større stue.

Generelt indeholder boligerne en fin entre, flere værelser, brusebadeværelse med fliser på gulv og væg samt gulvvarme, stue med udgang til en flisebelagt terrasse samt græsplæne, bryggers med hvidevarer samt fint køkken med spiseplads.

Gulvet i boligerne er belagt med træ. De fleste køkkener fremstår med forholdsvis nye køkkenelementer og med nyere hvidevare som følge af, at flere andelshavere i de senere år har moderniseret køkkenet.

Foran boligerne er et stort areal, som enten kan anvendes til have eller parkeringsplads. Flere andelshavere har opført egen carport på dette areal.

Udenomsarealerne:

Udenomsarealerne er anlagt med græsplæner og køreareal.

Der er gode tilkørselsforhold.

Vedligeholdelse:

Ejendommen fremstår velvedligeholdt.

Ejendommens karakteristika

Vi finder ejendommens styrker og svagheder som følgende, hvilket har haft indflydelse på værdifastsættelsen:

Styrker

- God beliggenhed
- God boligstørrelse
- Velholdt ejendom
- Stor efterspørgsel efter boliger af denne type og med denne beliggenhed
- Fri lejefastsættelse

Offentlig vurdering

Ejendommen blev ved vurderingen pr. 1. oktober 2017 ansat således:

Kontant ejendomsværdi	kr.	23.900.000
Kontant grundværdi	kr.	8.918.700

Ejendommen er ikke under omvurdering.

Driftsbudget

Forudsætninger for den stipulerede lejeværdi

Boligreguleringslovens regler i § 15 a for ejendomme opført efter 1991, hvor den anvendte lejeværdi vurderes at være på niveau med en realistisk opnåelig markedsleje i området.

Stipuleret lejeværdi:

2.102 m² beboelse á kr. 1.025 kr. 2.154.550

Stipuleret bruttoleje i alt kr. 2.154.550

- Driftsudgifter iht. regnskab samt anslået:

<i>Ejendomsskat, faktisk 2018</i>	kr.	112.372	
<i>Renovation, regnskab 2017</i>	kr.	21.901	
<i>Forsikring, regnskab 2017</i>	kr.	26.050	
<i>Udebelysning, regnskab 2017</i>	kr.	4.538	
<i>Grundejerforening, regnskab 2017</i>	kr.	33.000	
<i>Administration, anslået</i>	kr.	61.600	
<i>Udv. Vedligehold eft. § 18, anslået</i>	kr.	<u>184.976</u>	kr. <u>444.437</u>

Nettohusleje kr. 1.710.113

Kontant handelsværdi

Ejendommens kontante handelsværdi jfr. vurderingstemaet, vurderes at udgøre:

Kr. 37.200.000

* Skriver kroner syvogtredive millioner to hundrede og tusinde 00/100 *

- med købesummen erlagt kontant, men før udgifter til evt. købsomkostninger.

Der er ikke anslået et beløb for deposita og forudbetalt leje, hvorfor dette ikke indgår i beregningen.

Den anførte handelsværdi svarer til et teoretisk investeringsafkast på ca. 4,6 % beregnet på grundlag af nettolejen.

Startforrentningen (investors udbytte af investeringen) er vurderet ud fra den på vurderingstidspunktet gældende markedssituation for denne type ejendomme i det pågældende område.

I henhold til bestemmelserne for vurdering af en andelsboligforeningsejendom, skal denne som udgangspunkt vurderes med en ledig lejlighed til køber. Det er vurderet, at en ledig lejlighed i denne forbindelse ikke vil have nogen indflydelse på prisen. Der er derfor ikke medregnet en ledig lejlighed.

Den kontante handelsværdi svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på ca. kr. 17.686.

I instruksen fra Dansk Ejendomsmæglerforening er det endvidere præciseret, at lejeværdien fastsættes som den leje, som Andelshavernes lejligheder kan udlejes til efter reglerne i BRL kap. 2-4 (den omkostningsbestemte husleje + moderniseringsforhøjelser) ved ejendomme med over 6 lejligheder eller over 6 lejemål pr. 1. januar 1995, uanset om ejendommen tilhører en andelsboligforening.

Reference

Vivaldisvej, 8920 Randers NV. Til salg.

12 udlejede rækkehuse på i alt 1.440 m² beliggende på en 3.016 m² stor grund i Over Hornbæk ved Randers. Boligerne er på 120 m² og beliggende 1 km fra golfklubben og 6 km til centrum af Randers. Forrentningen er 4 %. 20.000 kr./m² bolig.

Krekærlunds Alle 5, Malling. Til salg

Der er tale om en ejendom med 10 udlejede kædehuse, som er under opførelse. Prisen pr. m² er kr. 18.900. Lejeprisen er kr. 1.100/m². Forrentning ca. 4,80 %.

Harrevænget i Hammel. Til salg

Området er en del af Storegårdsparken i Hammel, og bebyggelsen er beliggende på Harevænget. Bebyggelsen er opført i 2015 og omfatter i alt 14 ensartede rækkehuse på hver 90 m², der er opført med røde teglstensfacader og hældningstag beklædt med tagpap.

Rækkehusene har en optimal indretning og udnyttelse og indeholder stort køkken/alrum, soveværelse og 2 værelser, et lille trapperum samt badeværelse med toilet, håndvask og bruseniche.

Alle rækkehuse er i 2 etager, hvor der i stueetagen er direkte udgang til mindre have samt egen, stor altan på 1. sal. Samlet boligareal er på 1.260 m². Forrentning år 1 er 4,77 %. 16.468/m² bolig.

Tendrup Møllevej 80-104, 8543 Hornslet. Til salg.

Boligerne er opført i 2009 i teglsten og med tag udført i listetækket tagpap. Boligerne er udført med lyse køkkener i åben forbindelse med stuen. Bryggers med vaskemaskine, godt badeværelse med bruseniche samt soveværelse og værelse. Området er et nyere boligområde med villaer og rækkehuse og fremstår pænt og attraktivt. Prisen pr. m² er kr. 15.700. Lejeprisen er kr. 1.058/m². Forrentning ca. 5,30 % i udbud.

Ejendomsret

Materialet omfatter udelukkende oplysninger til brug for rekvirentens interne overvejelser, og det er aftalt, at materialet ikke uden vor tilladelse må udleveres til tredjemand.

Habilitet

Underskrevne vurderingsmænd erklærer,

at vi ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,

at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering,

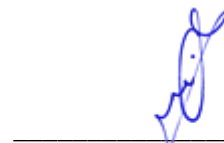
at vi ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Prisniveauet er konstant underlagt svingninger, hvilket er afledt af markedets forventninger til udviklingen i en lang række parametre. Disse parametre omfatter i særdeleshed inflation, obligations- og realrente, samt skatte- og lejeregler. Efter vores bedste skøn finder vi, at den angivne vurdering er realistisk under de nuværende markedsforhold og ved det øjeblikkelige renteniveau.

Aarhus, den 03.08.2018



Paul Mühl
Erhvervsmægler, cand.merc., MDE



Kim Jacobsen
Erhvervsmægler & valuar, MDE

Denne vurdering bør læses i sammenhæng med samtlige bilag. Nybolig Erhverv Aarhus P/S påtager sig intet ansvar for anslåede og skønnede driftsbeløb, m.v. De er anført efter vores bedste skøn omkring forhold, hvorom der ikke har foreligget fyldestgørende faktuelle oplysninger. Omkostninger i form af udgifter til liggetidsperioder, ekstraordinære istandsættelser m.v. er svære at forudsige, men er skønnede efter vor erfaring om køberes og sælgeres forventninger.

Nybolig Erhverv Aarhus P/S er erstatningsansvarlig i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler for eventuelt tab, som rådgivningen måtte påføre kunden, med de nedenfor anførte begrænsninger.

Ansvaret for Nybolig Erhverv Aarhus P/S omfatter ikke ansvar for driftstab, tidstab, avancetab, goodwill eller lignende direkte tab. Herudover gælder følgende begrænsninger i Nybolig Erhverv Aarhus P/S' ansvar:

a) Nybolig Erhverv Aarhus P/S' ansvar for rådgivning i forbindelse med opdraget kan ikke overstige kr. 10.000.000,

b) Kunden kan alene rejse krav mod Nybolig Erhverv Aarhus P/S og således ikke mod den enkelte indehaver eller medarbejder.

Nybolig Erhverv Aarhus P/S er ikke ansvarlig for rådgivning ydet af kundens øvrige rådgivere, herunder uanset om sådanne rådgivere er engageret med Nybolig Erhverv Aarhus P/S' bistand.

Nybolig Erhverv Aarhus P/S er omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 10.000.000.

Ovennævnte ansvarsbegrænsninger finder ikke anvendelse, såfremt disse er i strid med præceptiv lovgivning.

Foto







Beliggenhedskort

