

Sag 12-7614  
Dato 21.02.2017

---

## VURDERINGSRAPPORT - ANDELSBOLIGEJENDOMME

### VURDERING AF EJENDOMMEN:

**MATR.NR.:** 1 DQ Båstrup By, Asminderød

**BELIGGENDE:** Kirkeleddet 102-178, 3480 Fredensborg

---



## INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING.....	3
RESUME .....	3
OPLYSNINGER.....	4
EJENDOMMEN I HOVEDTRÆK.....	6
GENEREL BESKRIVELSE .....	7
BESIGTIGELSE.....	8
VÆRDIANSÆTTELSE .....	11
PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD .....	13
DRIFTSUDGIFTER.....	14
HABILITET/UNDERSKRIFT .....	14

## INDLEDNING

Denne vurderingsrapport er udarbejdet i overensstemmelse med de principper, som er fastsat af Dansk Ejendomsmæglerforening for vurdering af andelsboligejendomme. Dette betyder bl.a., at den er vurderet som udlejningsejendom, og som om den aldrig har været andet.

Ejendommen er vurderet efter samme principper, der anvendes når en sådan ejendom skal sælges til en investor/køber.

## RESUME

Ejendommens kontante handelsværdi: ca. **kr. 60.700.000,-**

Svarende til ca. **kr. pr. m<sup>2</sup> 18.660,-**

Startforrentning for en investor: **ca. 5,25 %**

## OPLYSNINGER

<b>REKVIRENT:</b>	Andelsboligforeningen Dannebo 1 v/ administrator Carsten Pedersen Kirkeleddet 102 3480 Fredensborg
<b>BELIGGENHED:</b>	Kirkeleddet 102-178 3480 Fredensborg
<b>EJER:</b>	A/B Dannebo 1 v/administrator Carsten Pedersen jf. tingbogen
<b>MATR. NR.:</b>	1 DQ Båstrup By, Asminderød
<b>TEMA/FORMÅL:</b>	Vurdering og fastsættelse af ejendommens kontante handelsværdi som værende en udlejningsejendom.
<b>DEFINITION AF HANDELSVÆRDI:</b>	Markedsværdi er den vurderede sum, for hvilken en ejendom skal kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel, mellem gensidige uvildige parter efter en rime- lig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

**DOKUMENTER:****Vi har modtaget:**

- Årsrapport 2015
- Mails af den 10.01.2017 ang. projekter
- Energimærke af 20.10.2014
- Ejendomsskat 2017
- Budget 2017
- Budget 2016
- Årsrapport 2015
- Referat af generalforsamling d. 27.04.2016
- Vedligeholdelse 2015
- Vedligeholdelse 2016

**Vi har rekvireret:**

- Tingbogsattest af den 19.01.2017
- Tingbogsattest af d. 31.05.2016
- BBR-Meddelelse af den 19.01.2017
- BBR-Meddelelse af d. 31.05.2016

**BILAG:**

- 1 Markedsværdi DCF-metode

## EJENDOMMEN I HOVEDTRÆK

### BELIGGENHED:

Adresse: Kirkeleddet 102-178  
3480 Fredensborg  
Matr.nr.: 1 DQ Båstrup By, Asminderød

### AREALER JF. TINGBOG

Grundareal: 17.772 m<sup>2</sup> - Heraf vej 104 m<sup>2</sup>

#### Bygning 1: (Kirkeleddet 102-110)

Boligareal: 387 m<sup>2</sup>  
Samlet bygningsareal: 387 m<sup>2</sup>

#### Bygning 2: (Kirkeleddet 112-118)

Boligareal: 318 m<sup>2</sup>  
Samlet bygningsareal: 318 m<sup>2</sup>

#### Bygning 3: (Kirkeleddet 120-126)

Boligareal: 329 m<sup>2</sup>  
Samlet bygningsareal: 329 m<sup>2</sup>

#### Bygning 4: (Kirkeleddet 128-132)

Boligareal: 234 m<sup>2</sup>  
Samlet bygningsareal: 234 m<sup>2</sup>

#### Bygning 5: (Kirkeleddet 134-142)

Boligareal: 418 m<sup>2</sup>  
Samlet bygningsareal: 418 m<sup>2</sup>

#### Bygning 6: (Kirkeleddet 144-148)

Boligareal: 249 m<sup>2</sup>  
Samlet bygningsareal: 249 m<sup>2</sup>

#### Bygning 7: (Kirkeleddet 150-154)

Boligareal: 234 m<sup>2</sup>  
Samlet bygningsareal: 234 m<sup>2</sup>

#### Bygning 8: (Kirkeleddet 156-160)

Boligareal: 261 m<sup>2</sup>  
Samlet bygningsareal: 261 m<sup>2</sup>

#### Bygning 9: (Kirkeleddet 162-166)

Boligareal: 261 m<sup>2</sup>  
Samlet bygningsareal: 261 m<sup>2</sup>

**Bygning 10: (Kirkeleddet 168-172)**

Boligareal: 281 m<sup>2</sup>  
Samlet bygningsareal: 281 m<sup>2</sup>

**Bygning 11 (Kirkeleddet 174-178)**

Boligareal: 281 m<sup>2</sup>  
Samlet bygningsareal: 281 m<sup>2</sup>

**Bygning 12-21 (Sekundærer bygninger)**

Sekundærer bygninger: 208 m<sup>2</sup>  
Samlet bygningsareal: 208 m<sup>2</sup>

Samlet boligareal: 3.253 m<sup>2</sup>  
Samlet sekundær areal: 208 m<sup>2</sup>

Ovennævnte arealer baserer sig på oplysninger fra BBR-meddelelse. Der er ikke foretaget fysisk opmåling af ejendommen, hvorfor arealerne forudsættes at være korrekte.

**OFFENTLIG VURDERING:**

År 2015:

Ejendomsværdi: 39.500.000 kr.

Heraf grundværdi: 18.791.000 kr.

Ifølge rekvirenten er ejendommen ikke under omvurdering.

**SERVITUTTER:**

Der er på ejendommen tinglyst i alt 4 servitutter:

Servitut nr. 1 – Lyst d. 13.04.1968	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
Servitut nr. 2 – Lyst d. 16.03.1973	Byplansvedtægt nr. 35
Servitut nr. 3 – Lyst d. 11.11.1980	Dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv.
Servitut nr. 4 – Lyst d. 08.01.1982	Dok. om friareal

Såfremt én eller flere af ovenstående byrder måtte være særligt belastende for ejendommen, er der ikke taget hensyn hertil i nærværende vurdering, idet place2live Erhverv ikke har været i besiddelse af de tinglyste servitutter.

**GENEREL BESKRIVELSE**

Ejendommen er indrettet som rækkehuse, alle med egen lille have og nogle har to. Til ejendommen er der store grønne fællesarealer som også må benyttes. Endvidere er der overdækning til cykler, legeplads, samt alle har et skur. Der er i den seneste årrække blevet skiftet vinduer, døre samt facaden er blevet renoveret og isoleret

## BESIGTIGELSE

Undertegnede har foretaget besigtigelse af ejendommen tirsdag den 7. februar 2017 kl. 10.00.

Ejendommen blev fremvist af formand for A/B Dannebo 1, Torsten Christensen, som ligeledes besvarede diverse spørgsmål vedr. denne. I den forbindelse bekræftede bestyrelsesmedlemmet, at de besigtigede lejligheder var repræsentative i forhold til stand og størrelse mv., som vurderingsgrundlag af ejendommens øvrige lejlighedsers stand, størrelse mv.

De 6 besigtigede rækkehuse havde alle eget køkken og badeværelse. De varierer i størrelse, der er i alt 5 forskellige typer i foreningen.

Det er forskelligt om beboerne selv hver især har istandsat med køkkener, badeværelser gulve mm.

Nr. 126 – 70 m<sup>2</sup>: Entré, køkken, stue, oprindeligt badeværelse, soveværelse, værelse. Nyere gulv. Forhave og have.



Nr. 110 – 102 m<sup>2</sup>: Entré, nyere køkken, stue, istandsat badeværelse, soveværelse, værelse. Forhave og have.





Nr. 166 – 102 m<sup>2</sup>: Entré, køkken, stue, istandsat badeværelse, soveværelse, værelse. Have.



Nr. 178 – 111 m<sup>2</sup>: Entré, køkken, stue, oprindeligt badeværelse, soveværelse, værelse. Forhave. Oprindeligt er denne bolig indrettet med 2 værelser mere, som i dag benyttes som henholdsvis forlængelse af stue og spiseplads.



Nr. 106 – 53 m<sup>2</sup>. Entré, stue, køkken, badeværelse – alt i oprindelig stand. Have.



Nr. 148 – 91 m<sup>2</sup>: Entré, nyere køkken, stue, oprindeligt badeværelse, soveværelse, 3 værelser.

I den ene værelse er der etableret dør til have.



Nyere overdækning til cykler samt ny legeplads

## VÆRDIANSÆTTELSE:

På grundlag af de foreliggende oplysninger, de nævnte forudsætninger, den foretagne besigtigelse, diverse beregninger og ud fra mit indgående kendskab til prisniveauet i området, vil jeg efter mit bedste skøn ansætte den samlede ejendoms kontante handelsværdi til ca. **kr. 60.700.000,-**

### KOMMENTARER TIL VÆRDIANSÆTTELSEN:

Ejendommen er i lejeretlig forstand omfattet af reglerne det lejedes værdi. Dette skyldes at Fredensborg ikke er en reguleret kommune, og boligreguleringsloven derfor ikke finder anvendelse her.

Lejen fastsættes derfor som markedsleje.

Markedsleje er den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer ville aftale på vurderingstidspunktet for det pågældende lejeforhold – under hensyntagen til aktuelle vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

Markedslejen som ville være gældende såfremt ejendommen i dag havde status som udlejningsejendom, er forsøgt konstrueret, den årlige lejeindtægt for boliglejemålene er vurderet til ca. **kr. 1.300 pr. m<sup>2</sup>**, ekskl. afsættelser til indvendig vedligeholdelse.

Den kontante handelspris på ejendommen svarer til ca. **kr. 18.660 pr. m<sup>2</sup>**

Ejendommen er vurderet ud fra en mulig årlig lejeindtægt på **kr. 4.228.900,-**, hvilket efter vores bedste skøn ville være den maksimale lejeindtægt der lovligt ville kunne opnås hvis ejendommen var en udlejningsejendom.

Den anvendte leje vurderes at være på niveau med en realistisk opnåelig leje i området i en ejendom med følgende lejevilkår:

- Lejerne har den indvendige vedligeholdelse jf. lejelovens § 20 og 22, stk. 2.
- Udover lejen betales til lejlighedens udgifter til varme, vandforbrug og vandafledning samt el og bidrag til fællesantenne.

Ovennævnte værdiansættelse vil svare til en startforrentning for en investor på **5,25 %** (Se bilag 1)

Den vurderede pris er den pris jeg med kendskab til markedet vil vurdere, at ejendommen kan sælges til indenfor en normal periode og til uvildig tredjemand. Der er i den forbindelse ikke tale om en særlig forsigtig prissætning ligesom der heller ikke er tale om en optimistisk prissætning.

**FORUDSÆTNINGER/FORBEHOLD:**

Ejendommens værdi er fastsat pr. d. 21.02.2017.

I henhold til bestemmelserne for vurdering af en andelsboligforeningsejendom, skal denne vurderes med en ledig lejlighed til køber.

Det vurderes i nærværende vurderingsforretning, at en ledig lejlighed ikke vil have indflydelse på prisen. Der er derfor i vurderingsforretningen ikke fastsat en ledig lejlighed.

Der er ikke regnet med andre indtægter end lejeindtægter, idet det er valuarens opfattelse, at ejendommen, som udlejningsejendom, ikke ville kunne oppebære andre indtægter.

Idet vurderings formål alene er at fastsætte den kontante handelsværdi i henhold til § 5 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber indgår salgsoptilling og provenuberegning ikke som bilag til nærværende vurdering.

Ejendommens indestående panthæftelser fremgår ikke af vurderingen, idet disse er uden for nogen form for indflydelse på en kontant værdifastsættelse. Ved opgørelse af foreningens formue skal eventuelle indestående prioritetsgæld opgøres til kursværdi.

Der er i denne beregning ikke medtaget udnyttelse af loftrummet, da dette ikke er muligt..

Det er en forudsætning for denne vurdering at en tilstandsrapport ikke vil give anledning til særlige bemærkninger,

Det er en forudsætning for denne vurdering at bebyggelsen er lovligt opført, indrettet og benyttet,

Det er en forudsætning for denne vurdering at ejendommen kan forsikres til sædvanlig præmie, herunder mod angreb af svamp og insekter samt med rørskadeforsikring,

Det er en forudsætning for denne vurdering at der ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen,

Ejendomsoplysningsskemaet, der ikke foreligger på vurderingsdagen, forudsættes ikke at give anledning til bemærkninger, herunder vedrørende miljøforhold og evt. forurenede jordareal m.v.,

## PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD:

<b>Zonestatus:</b>	Byzone
<b>Lokalplan/kommuneplan:</b>	Lokalplan nr. B35 & Kommuneplan, rammedel nr. FB 23/24
<b>Vand:</b>	Alment forsyningsanlæg (Tidligere offentligt)
<b>Kloakforhold:</b>	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
<b>Varme:</b>	Fjernvarme

### Jordforurening:

Ejendommen er ifølge tingbogsattest / Kort- og Matrikelstyrelsens hjemmeside registreret som ikke forurennet.

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

## BOLIGAFGIFT/LEJEINDTÆGTER

Boligafgift	kr.	<b>1.360.056</b>
Vaskeri	kr.	0
<b>Indtægter i alt, anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>1.360.056</b>

## DRIFTSUDGIFTER, anslåede

Grundskyld	kr.	448.972,-
Renovation	kr.	110.000,-
Rottebekæmpelse	kr.	435,-
Forsikringer	kr.	54.500,-
Vicevært og service	kr.	130.000,-
Snerydning	kr.	45.000,-
Vejbelysning	kr.	25.000,-
Administration (2 %)	kr.	84.578,-
Udvendig vedligeholdelse, anslået	kr.	162.650,-
<b>Driftsudgifter i alt, anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>1.061.135,-</b>

Beløb til administration samt udvendig vedligeholdelse er ikke faktiske udgifter, men anslået som medgået til disse formål ved ejendommens drift som udlejningsejendom. Der er ikke afsat beløb til indvendig vedligeholdelse, idet disse skal holdes ude af vurderingen i henhold til vejledning fra Dansk Ejendomsmæglerforening. Årsagen hertil er, at indtægter og udgifter ophæver hinanden over tid. I driftsudgifterne indgår ikke beløb til boligernes forbrug af energi, herunder el, vand/vandafledning og varme, der tillige med udgift til antennemodtagelse forudsættes afholdt af brugeren udover lejen.

## HABILITET / UNDERSKRIFT

### Habilitet:

Denne vurdering er foretaget ud fra mit indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

Samtidig erklærer undertegnede, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, ligesom jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

### Copyright:

Nærværende rapport må kun bruges til det formål den er bestemt til, nemlig at fastlægge hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har i henhold til § 5 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt at renoveringsarbejder i henhold til projektoversigten er udført og færdigmeldt. Vurderingsforretningen må ikke uden, skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

### Tilsendt:

Vurderingen, er udfærdiget i 2 eksemplar. Det er sendt til administrator Carsten Pedersen, Kirkeleddet 102, 3480 Fredensborg og det sidste eksemplar beror hos vurderingsmanden.

**Underskrift:**

København, den 21. februar 2017



---

**Simone Holm**  
**Ejendomsmægler & Diplom Valuar, MDE**



Københavnsvej 2-4    3400 Hillerød  
Vestergade 1        3200 Helsingør

**Direkte:** 5092 6167

**Mail:** [sh@place2live.dk](mailto:sh@place2live.dk)