

Sag 12-7614
Dato 24.02.2023

VURDERINGSRAPPORT - ANDELSBOLIGEJENDOMME

VURDERING AF EJENDOMMEN:

MATR.NR.: 1 DQ Båstrup By, Asminderød

BELIGGENDE: Kirkeleddet 102-178, 3480 Fredensborg



Nordicals

Helsingørsgade 21, 2. · 3400 Hillerød
3400@nordicals.dk · Tlf. 7023 0047
CVR 28899777 · nordicals.dk


NORDICALS
erhvervsrådgivere

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING.....	3
RESUME	3
OPLYSNINGER.....	4
EJENDOMMEN I HOVEDTRÆK.....	6
PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD	8
BOLIGAFGIFT/LEJEINDTÆGTER.....	8
DRIFTSUDGIFTER.....	8
GENEREL BESKRIVELSE	9
BESIGTIGELSE.....	9
FORUDSÆTNINGER FOR VÆRDIANSÆTTELSE	11
SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR VÆRDIANSÆTTELSE	12
VÆRDIANSÆTTELSE	13
DISCOUNTED CASHFLOW.....	14
SAMMENLIGNINGSEJENDOMME	15
MARKEDSFORHOLD.....	15
HABILITET/UNDERSKRIFT	16

INDLEDNING

Denne vurderingsrapport er udarbejdet i overensstemmelse med de principper, som er fastsat af Dansk Ejendomsmæglerforening for vurdering af andelsboligejendomme iht. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b.

RESUME

Ejendommens kontante handelsværdi: ca.	kr. 62.700.000
Svarende til ca.	kr. pr. m² 19.275
Startforrentning for en investor:	ca. 4,95 %
Vurderingsdato	24.02.2023

Formålet med nærværende vurdering er, at vurdere ejendommens kontante handelsværdi ud fra at ejendommen skulle overdrages fra andelsboligforeningen til en investor som en udlejningsejendom.

OPLYSNINGER

REKVIRENT:	Andelsboligforeningen Dannebo1 v/ adm. Carsten Pedersen Kirkeleddet 102 3480 Fredensborg
BELIGGENHED:	Kirkeleddet 102-178 3480 Fredensborg
EJER:	A/B Dannebo 1 v/administrator Carsten Pedersen jf. tingbogen
MATR. NR.:	1 DQ Båstrup By, Asminderød
TEMA/FORMÅL:	Vurdering og fastsættelse af ejendommens kontante handelsværdi som værende en udlejningsejendom. Dette betyder bl.a., at det i nærværende vurdering forudsættes, at ejendommen overdrages fra andelsboligforeningen til en investor.
DEFINITION AF HANDELSVÆRDI:	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 rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

DOKUMENTER:**Vi har modtaget:**

- Årsrapport 2020
- Årsrapport 2018
- Energimærke af 20.10.2014
- Budget 2023
- Budget 2022
- Vedtægter
- Husorden
- Referat af d. 22.11.2022
- Referat af d. 31.05.2021

Vi har rekvireret:

- Tingbogsattest af den 23.02.2023
- Ejendomsvurdering 2020
- BBR-Meddelelse af den 23.02.2023
- Forureningsattest fra Region Hovedstaden

BILAG:

- 1 Markedsværdi DCF-metode
- 2 Forbedringer
- 3 Driftsudgifter

EJENDOMMEN I HOVEDTRÆK

BELIGGENHED:

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

AREALER JF. TINGBOG

Grundareal: 17.772 m² - Heraf vej 104 m²

Bygning 1: (Kirkeleddet 102-110)

Boligareal: 387 m²
Samlet bygningsareal: 387 m²

Bygning 2: (Kirkeleddet 112-118)

Boligareal: 318 m²
Samlet bygningsareal: 318 m²

Bygning 3: (Kirkeleddet 120-126)

Boligareal: 329 m²
Samlet bygningsareal: 329 m²

Bygning 4: (Kirkeleddet 128-132)

Boligareal: 234 m²
Samlet bygningsareal: 234 m²

Bygning 5: (Kirkeleddet 134-142)

Boligareal: 418 m²
Samlet bygningsareal: 418 m²

Bygning 6: (Kirkeleddet 144-148)

Boligareal: 249 m²
Samlet bygningsareal: 249 m²

Bygning 7: (Kirkeleddet 150-154)

Boligareal: 234 m²
Samlet bygningsareal: 234 m²

Bygning 8: (Kirkeleddet 156-160)

Boligareal: 261 m²
Samlet bygningsareal: 261 m²

Bygning 9: (Kirkeleddet 162-166)

Boligareal: 261 m²
Samlet bygningsareal: 261 m²

Bygning 10: (Kirkeleddet 168-172)

Boligareal: 281 m²
Samlet bygningsareal: 281 m²

Bygning 11 (Kirkeleddet 174-178)

Boligareal: 281 m²
Samlet bygningsareal: 281 m²

Bygning 12-21 (Sekundærer bygninger)

Sekundærer bygninger: 208 m²
Samlet bygningsareal: 208 m²

Samlet boligareal: 3.253 m²
Samlet sekundær areal: 208 m²

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 2020:

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 Nordicals Nordsjælland ikke har været i besiddelse af de tinglyste servitutter.

PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD:

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

Jordforurening:

Ejendommen er ifølge Region Hovedstaden registreret på V2 niveau som muligt forurenet, hvilket betyder at der er viden om aktiviteter der kan have forurening grunden. Det er endnu ikke undersøgt om jorden er forurenet. Følgende fremgår af Region Hovedstadens hjemmeside: *Der er konstateret forurening på matriklen. Matriklen er derfor kortlagt på vidensniveau 2. Forureningen er nuanceret som F0. Det betyder, at forureningen ikke udgør en risiko for brug af hus og have.*

BOLIGAFGIFT/LEJEINDTÆGTER bogført 2023

Boligafgift	kr.	1.764.048
Indtægter i alt, anslået	kr.	1.764.048

DRIFTSUDGIFTER, bogført 2023

Skatter og afgifter i alt	kr.	659.094,-
Forsikringer og abonnement i alt	kr.	67.500,-
Varme og vand i alt	kr.	30.000,-
Diverse i alt	kr.	25.000,-
Renholdelse m.v. i alt, anslået	kr.	145.000,-
Administration	kr.	126.750,-
Udvendig vedligeholdelse §18	kr.	256.987,-
Driftsudgifter i alt, anslået	kr.	1.310.331,-

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.

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

Nærværende vurdering er en revurdering og der er derfor ikke foretaget besigtigelse siden seneste vurdering, hvor følgende blev besigtiget:

Undertegnede har foretaget besigtigelse af ejendommen tirsdag den 21. september 2021 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 lejligheders stand, størrelse mv.

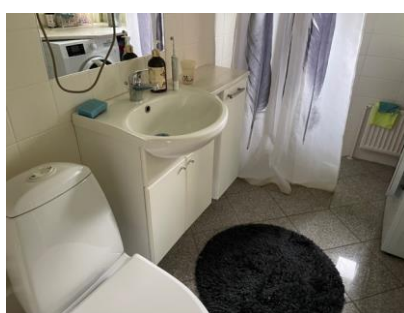
De 6 besigtigede rækkehuse havde alle eget køkken og badeværelse. De varierer i størrelse, der er i alt 5 forskellige typer i foreningen.

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

Nr. 126 – 70 m²: Entré, køkken, stue, oprindeligt badeværelse, soveværelse, værelse. Nyere gulv. Forhave og have.



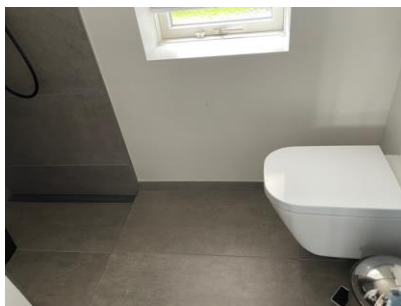
Nr. 130 – 53 m²: Entré, køkken, stue, istandsat badeværelse, soveværelse. Forhave og have.



Nr. 132 – 91 m²: Entré, køkken, stue, istandsat badeværelse, soveværelse, værelse. Have.



Nr. 160 – 102 m²: Entré, køkken, stue, nyere badeværelse, soveværelse, 2 værelser. Forhave.



Nr. 170 – 68 m². Entré, stue, køkken, badeværelse, soveværelse, værelse. Have.



Nr. 172 – 111 m²: Entré, nyere køkken, stue, badeværelse, soveværelse, 3 værelser.



Nyere overdækning til cykler samt ny legeplads

FORUDSÆTNINGER FOR VÆRDIANSÆTTELSE:

Nedenstående er forudsætninger for nærværende vurdering.

- 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. .

- 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.
- 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,
- Nærværende vurdering forudsætter at andelshaverene fortsætter som lejere i ejendommen efter salget, hvorfor ejendommen vurderes som værende fuldt udlejet.

Det forudsættes af lejerne betaler 3 måneders depositum samt 3 måneders forudbetalt leje.

Endvidere sørger lejer selv for den indvendige vedligeholdelse og betaler udover lejen selv forbrug af el, vand og varme.

- Der er i nærværende vurdering ikke medtaget andelshavernes individuelle forbedringer.

SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER FOR VÆRDIANSÆTTELSE:

- Ejendommens værdi er fastsat pr. d. 24.02.2023.
- Der er ikke regnet med andre indtægter end lejeindtægter, idet det er valuarens opfattelse, at ejendommen, som udlejningsejendom, ikke ville kunne oppebære andre indtægter.
- Der er i denne beregning ikke medtaget udnyttelse af loftrummet, da dette ikke vurderes muligt.
- Ejendomsoplysningsskemaet, der ikke foreligger på vurderingsdagen, forudsættes ikke at give anledning til bemærkninger, herunder vedrørende miljøforhold og evt. forurenede jordareal m.v.
- Det vurderes ikke at der er andre udviklingsmuligheder på nærværende ejendom.
- Der er ikke konstateret hjemfaldspligt på nærværende ejendom.
- Det har ved nærværende vurdering kun været muligt at få oplysninger om forbedringer jf. bilag 2, der er derfor ikke medtaget andre forbedringsbeløb i denne vurdering.

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. 62.700.000,-**

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. 1.350 pr. m²**, ekskl. afsættelser til indvendig vedligeholdelse.

Den kontante handelspris på ejendommen svarer til ca. **kr. 19.275 pr. m²**

Ejendommen er vurderet ud fra en mulig årlig lejeindtægt på **kr. 4.391.550,-**, 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 ca. **4,95 %** (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.

DISCOUNTED CASH FLOW

Ved nærværende værdiansættelse er der benyttet et afkast på 4,95 %, som vurderes som normalt for denne type ejendom, ud fra en betragtning af ejendommens beliggenhed, stand og muligheder.

Der er anslået en inflation på 2 % pr. år ved beregningen.

Der er ikke medtaget anden lejeindtægt.

Driftsudgifter består af ejendomsskat og renovation, forsikring samt renholdelse.

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 medtaget nogen ekstra udgifter, da der ikke forventes at være nogen akut og ekstraordinær vedligeholdelse.

For værdiansættelsens følsomhed i forhold til afkastet henvises til bilag 1.

SAMMENLIGNINGSEJENDOMME

Referencer til lejeværdi:

Bladhusene, 3480 Fredensborg
Rækkehus 113 m² udbudt til leje kr./m² 1.582

Jernbanegade, 3480 Fredensborg
Lejlighed, 3V, 97 m² udbudt til leje kr./m² 1.355

Referencer til investering:

Adresse	Postnr.	By	M2	Handelspris kr.	Afkast %	Dato
Jernbanegade 36-38	3480	Fredensborg	855	21.900.000	3,2	2021 02
Baunebjergvej 5	3050	Humlebæk	322	7.200.000	5,6	2020 12
Fredensborg Kongevej 59	2980	Kokkedal	290	3.975.000	5,2	2021 05
Slotsgade 12 m.fl.	3480	Fredensborg	4367	100.000.000	4,4	2022 11

MARKEDSFORHOLD

Generelt er der stor efterspørgsel efter lejeboliger i Nordsjælland. Dette gælder ligeledes Fredensborg hvor mængden af lejebolig er begrænset. Der vil derfor sjældent forekomme tomgang i lejeboliger. Dette medvirker til, at både små og store boligudlejningsejendomme er attraktive til investering.

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. Jeg erklærer at jeg opfylder uddannelseskravet og har det fornødne branchekendskab, jf. Andelsboliglovens §5, stk. 15.

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 og det sidste eksemplar beror hos vurderingsmanden.

Underskrift:

Hillerød, den 24. februar 2023



Tanja Bach Nielsen
Ejendomsmægler, MDE & Diplom Valuar



NORDICALS

erhvervsmæglere

Helsingørsgade 21, 2.sal, 3400 Hillerød

Mobil: 4018 3917

Mail: tbn@nordicals.dk