

A/B VURDERINGSRAPPORT



Beliggende: Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg J
Matrikelnummer: 3 FS Østerby By, Tranbjerg
Ejer: ABF Tranegårdsparken
Sagsnr: 81400054
Vurderet pris: **kr. 39.250.000,-**

1	Sammenfatning.....	3
2	Basis for vurdering	3
2.1	Rekvirent	3
2.2	Vurderingsansvarlige	3
2.3	Vurderingsobjekt.....	4
2.4	Adkomstforhold	4
2.5	Vurderingsformål	4
2.6	Vurderingstema	4
2.7	Vurderingsmetode	4
2.8	Modtagne dokumenter	4
2.9	Indhentede oplysninger.....	5
3	Specifikationer	5
3.1	Art og anvendelse	5
3.2	Grundareal.....	5
3.3	Ejendomsarealer	5
3.4	Bygningsarealer	6
3.5	Offentlig ejendomsvurdering	9
3.6	Grundskyld	9
3.7	Dækningsafgift.....	9
3.8	Forsikringsforhold	9
3.9	Byggesager	9
3.10	Energiforhold	10
3.11	Planforhold	10
3.12	Byrder og servitutter.....	10
3.13	Byfornyelse	10
3.14	Hjemfaldspligt	10
3.15	Forurening	10
3.16	Panthæftelser	10
4	Lejeforhold	10
4.1	Bolig	10
4.2	Erhverv	10
4.3	Depositum og forudbetalt leje	10
5	Indtægter og udgifter.....	11
5.1	Boliglejeindtægter	11
5.2	Omkostningsbestemt legebudget.....	12
5.3	Driftsbudget	12

5.4	Investors kapitalafkast	12
5.5	Normtal.....	13
5.6	Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde.....	13
5.7	GI/Bindingspligt.....	14
5.8	Ekstraordinære hensættelser	14
6	Besigtigelse	14
6.1	Ejendommens beskrivelse	14
6.2	Konklusion	15
6.3	Nærområdet	15
6.4	Kort.....	16
6.5	Afstande	16
7	Markedsforhold	17
7.1	Kort om den nuværende markedssituation.....	17
7.2	Forventet afkastkrav og lejeniveau for området.....	18
7.3	Solgte reference ejendomme	19
8	Besvarelse	20
8.1	Ejendommens stærke og svage sider	20
8.2	Moderniseringsfrekvens.....	21
8.3	Værdi af ledig lejlighed.....	21
9	Generelt.....	21
9.1	Særlige forudsætninger	21
9.2	Almindelige forudsætninger	21
9.3	Habilitetserklæring	22
9.4	Copyright	22
9.5	RICS Danmark.....	22
9.6	Ansvar	22
9.7	Bilag	22
9.8	Fremsendelse	22
10	Datering og underskrift	23
11	Omkostningsbestemt lejemål (ekskl. forbedringer)	24
12	DCF.....	24
13	Følsomhedsanalyse	25
14	Fotos	25
15	Standardbetingelser for vurdering	29

1 Sammenfatning

	Nøgletal
AB forening	Trankær Vænge 124 - 172, 8310 Tranbjerg
Totalt areal	2.395,0
Antal boligenheder	25
Vurderingsdato	11-07-2019
Budgetperiode (år)	15
Moderniseringsfrekvens	6,67%
Moderniseringsomkostning kr./kvm (gennemsnit)	kr. 4.510
Vedligeholdelseshensættelse kr./kvm i budgetperioden	kr. 98
OMK-leje (kvm./pa) (før tillæg for forbedringer)	kr. 1.206
Moderniseret lejeniveau pr. kvm/pa (gennemsnit)	kr. 1.075
Markedsleje pr. kvm/pa:	kr. 1.075
Det anvendte forrentningskrav	5,10%
Ejendommens værdi	39.250.000
Ejendommens værdi kr./kvm.	16.388

2 Basis for vurdering

2.1 Rekvirent

ABF Tranegårdsparken
 Trankær Vænge 124-172
 8310 Tranbjerg J
 tranegaardsparken@gmail.com
 CVR-nr.: 32133797
 Att.: Heidi Qaddoum

2.2 Vurderingsansvarlige

Thomas Krogh Mathiasen

Vurderingschef, MRICS, RICS Registered Valuer, ejendomsmægler, MDE
 Fredens Torv 1, 8000 Aarhus C
 Telefon: 58587882
 Mobil: 60638484
 E-mail: tkma@edc.dk

Carsten Hjorth

Vurderingsspecialist, ejendomsmægler, valuar, MDE
 Fredens Torv 1, 8000 Aarhus C
 Telefon: 58587235
 Mobil: 40942732
 E-mail: cahj@edc.dk

2.3 Vurderingsobjekt

Ejendommen er beliggende Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg J i Aarhus Kommune.

Ejendommen består af følgende matrikler:

Matrikelnummer	Ejerlav	Zone
3 FS	Østerby By, Tranbjerg	Byzone

I det følgende benævnt ejendommen.

2.4 Adkomstforhold

Ejendommens ejer er i følge tingbogen: ABF Tranegårdsparken

2.5 Vurderingsformål

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

2.6 Vurderingstema

Fastsættelse, i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, af ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor - ud fra de på vurderingstidspunktet pr. 11/7-2019.

2.7 Vurderingsmetode

Ifølge reglerne skal valueren anvende en DCF model ved beregning af værdien for boligudlejningsejendomme med resterende moderniseringspotentiale. Denne beregningsmodel tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid. Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Der er inkluderet en følsomhedsanalyse i bilagene.

2.8 Modtagne dokumenter

Vi har modtaget kopier af følgende dokumenter:

- Ejendomsskattebillet for år 2019
- Ejendomsforsikringspolice fra Alm. Brand
- Betalingsoversigt pr. 1/2-2019 - Forsikringspræmie
- ABF Tranegårdsparken - Budget 2019
- Energimærke, dateret 27/8-2009
- ABF Tranegårdsparken - Referat af generalforsamling afholdt, 14/3-2018
- ABF Tranegårdsparken - Referat af ekstraordinær generalforsamling, afholdt 14/11-2018
- ABF Tranegårdsparken - Referat af generalforsamling, afholdt 20/3-2019
- ABF Tranegårdsparken - Årsrapporter for årene 2010-2018

- ABF Tranegårdsparken - Vedtægter, opdateret og godkendt på generalforsamling, den 29/3-2016
- ABF Tranegårdsparken - Vedligeholdelsesplan 2011-2028
- Valuarvurdering udarbejdet af Danbolig Andersen & Partnere, dateret 18/1-2016

2.9 Indhentede oplysninger

Vi har indhentet kopier af følgende dokumenter:

- Tingbogsattest, dateret 11/7-2019,
- BBR-Ejermeddelelse, dateret 11/7-2019
- Forureningsattest fra Region Midtjylland, dateret 11/7-2019
- Lokalplan nr. 291 for Aarhus Kommune
- Kommuneplansramme nr. 210210BO for Aarhus Kommune

3 Specifikationer

3.1 Art og anvendelse

Ejendommen er en andelsboligforening, opført i 1991, ifølge oplysninger fra OIS. Ejendommen anvendes til beboelse for andelshaverne.

3.2 Grundareal

I følge tingbogen andrager grundarealet følgende:

Matrikelnr.	Ejerlav	Zone	Grundareal	Vejareal
3 FS	Østerby By, Tranbjerg	Byzone	7.291 kvm.	0 kvm.
			7.291 kvm.	0 kvm.

3.3 Ejendomsarealer

Ifølge oplysninger fra OIS, dateret 11/7-2019 andrager bygningsarealerne følgende:

Samlede bygningsarealer	
Antal bygninger	10
Samlet bebygget areal	1.945 kvm.
Samlet bygningsareal	1.845 kvm.
Samlet boligareal	2.395 kvm.
Samlet erhvervsareal	0 kvm.
Samlet kælderareal	0 kvm.

3.4 Bygningsarealer

Arealet fordeler sig således på de enkelte bygninger:

Bygning 1 - Trankær Vænge 124	
Opførelsesår	1991
Ombygningsår	-
Bebygget areal	320 kvm.
Bygningsareal	320 kvm.
Boligareal	574 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Tagetageareal	254 kvm.
Kælderareal	0 kvm.
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS
Bygning 2 - Trankær Vænge 136	
Opførelsesår	1991
Ombygningsår	-
Bebygget areal	192 kvm.
Bygningsareal	192 kvm.
Boligareal	192 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.
Kælderareal	0 kvm.
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS
Bygning 3 - Trankær Vænge 140	
Opførelsesår	1991
Ombygningsår	-
Bebygget areal	192 kvm.
Bygningsareal	192 kvm.
Boligareal	192 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.
Kælderareal	0 kvm.
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 4 - Trankær Vænge 144

Opførelsesår	1991
Ombygningsår	-
Bebygget areal	192 kvm.
Bygningsareal	192 kvm.
Boligareal	192 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.
Kælderareal	0 kvm.
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 5 - Trankær Vænge 148

Opførelsesår	1991
Ombygningsår	-
Bebygget areal	192 kvm.
Bygningsareal	192 kvm.
Boligareal	192 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.
Kælderareal	0 kvm.
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 6 - Trankær Vænge 152

Opførelsesår	1991
Ombygningsår	-
Bebygget areal	192 kvm.
Bygningsareal	192 kvm.
Boligareal	192 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.
Kælderareal	0 kvm.
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 7 - Trankær Vænge 156

Opførelsesår	1991
Ombygningsår	-
Bebygget areal	373 kvm.
Bygningsareal	373 kvm.
Boligareal	669 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Tagetageareal	296 kvm.
Kælderareal	0 kvm.
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 8 - Trankær Vænge 170

Opførelsesår	1991
Ombygningsår	-
Bebygget areal	192 kvm.
Bygningsareal	192 kvm.
Boligareal	192 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.
Kælderareal	0 kvm.
Anvendelse	Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 9 - Trankær Vænge 124

Opførelsesår	1992
Ombygningsår	-
Bebygget areal	80 kvm.
Bygningsareal	0 kvm.
Boligareal	0 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.
Kælderareal	0 kvm.
Anvendelse	Carport
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

Bygning 10 - Trankær Vænge 146

Opførelsesår	1992
Ombygningsår	-
Bebygget areal	20 kvm.
Bygningsareal	0 kvm.
Boligareal	0 kvm.
Erhvervsareal	0 kvm.
Tagetageareal	0 kvm.
Kælderareal	0 kvm.
Anvendelse	Carport
Fredning	Ingen fredning registeret fra OIS

3.5 Offentlig ejendomsvurdering

Adresse	Vurderingsdato	Ejendomsværdi	Grundværdi
Trankær Vænge 124	01-10-2018	27.000.000 kr.	9.457.000 kr.
		27.000.000 kr.	9.457.000 kr.

3.6 Grundskyld

Grundskyld for 2019 andrager følgende:

Ejendom	Grundskyld
Trankær Vænge 124	157.961 kr.
	157.961 kr.

3.7 Dækningsafgift

Dækningsafgift for 2019 andrager følgende:

Ejendom	Dækningsafgift
Trankær Vænge 124	0 kr.
	0 kr.

3.8 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret i Alm. Brand Forsikring ved police nr. 037-325-252.

Forsikringen omfatter bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svamp- og insektdækning. Det forudsættes, at der ikke er begrænsninger i forsikringens dækningsomfang.

Den årlige præmie er oplyst til kr. 24.622,24.

3.9 Byggesager

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

3.10 Energiforhold

Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg J har energimærke C.

Det skal bemærkes, at der er sket væsentlige energiforbedringer på ejendommen, siden energimærket blev udarbejdet i august 2019. Energimærket er gyldig til og med 27/8-2019.

3.11 Planforhold

Det er udarbejdet kommuneplansramme 10210BO.

Vi forudsætter at kommuneplanens bestemmelser ikke giver anledning til bemærkninger.

Det er udarbejdet lokalplan 291.

Vi forudsætter at lokalplanens bestemmelser giver ikke anledning til bemærkninger.

3.12 Byrder og servitutter

Vi har indhentet tingbogsattesten men ikke de individuelle akter.

Det er vores opfattelse at der ikke er lyst byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

3.13 Byfornyelse

Der foreligger ikke oplysninger om, at ejendommen er byfornyset, så vi forudsætter, at der ikke er gennemført byfornyelser på ejendommen.

3.14 Hjemfaldspligt

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

3.15 Forurening

Iht. vedlagte attest fra Region Midtjylland, dateret 11/7-2019 foreligger der på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforurening på ejendommen.

3.16 Panthæftelser

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

4 Lejeforhold

4.1 Bolig

I efterfølgende beregningsmodeller er det forudsat, at boliglejen er fastsat på baggrund af gældende love og regler.

4.2 Erhverv

Der er ingen erhvervsarealer registreret på ejendommen.

4.3 Depositum og forudbetalt leje

Det er forudsat, at, for bolig, udgør depositum og forudbetalt leje henholdsvis 3 måneders leje

5 Indtægter og udgifter

5.1 Boliglejeindtægter

Lejeindtægterne for en boligudlejningsejendom er i første omgang afhængig af om ejendommen er beliggende i en reguleret eller ureguleret kommune, ejendommens status, ejendommens generelle stand samt indvendige stand i de individuelle lejligheder.

Det forudsættes, at de lejeretlige forbedringer som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, vil være legebærende for en investor efter bestemmelserne i lejelovgivningen.

Omkostningsbestemt leje (BRL §5.1)

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

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

Den beregnede leje iht. BRL. §5, stk.1 (ekskl. forbedringer) beregnet til:

Anslået omkostningsbestemt lejebudget		
Kapitalafkast	Kr.	Kr.
Anslået ydelse på 20-årigt fastforrentet realkredit (udgangspunkt oprindeligt kontnatlån kr. 16.918.500, Ydelsesprocent Juli 1990 13,287%)		kr. 2.247.961
+ 1/3 af hensættelser til fornyelser (satsreguleret)	kr. 20,32	kr. 48.664
		kr. 2.296.625
Udgifter	Kilde	Kr.
Ejendomsskat & rottebekæmpelse	Sksattebillet 2019	kr. 158.636
Renovation, anslået kr. 1.100/bolig	Anslået	kr. 27.500
Grundejerforeningen (inkl. vedligeholdelse af grønneområder mv.)	Regnskab 2018	kr. 37.500
Ejendomsforsikring	Præmie 2019	kr. 24.622
Gadebelysning	Regnskab 2018	kr. 5.657
		kr. 253.915
Driftsomkostninger		kr. 2.550.540
Boligprocent	100,00%	kr. 2.550.540
Administration	Enheder	Kr.
Kr. 3.325,- + moms per enhed	25	kr. 103.906
Vedligeholdelse	Kr./kvm	Kr.
§18 & §18b hensættelser til udvendig vedligehold inkl. 2/3 af hensættelser til tekniske installationer, estimeret, kr.	98	kr. 234.710
		kr. 234.710
Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje		kr. 2.889.156
Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje	Kr./kvm.	kr. 1.206
Udgiftsbeløb hidrører hovedsageligt årsrapport 2018.		
S.E. & O.		

Det lejedes værdi (DLV/v § 5.2 moderniseringer)

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

Ifølge modtaget information samt information indhentet ved besigtigelsen skønnes denne ejendom at være lidt over middel vedligeholdelsesmæssig stand

Maksimal lejen (DLV) for denne ejendom i denne beliggenhed skønnes til at ligge i omegnen af kr. 1.075 kvm pa. Dette niveau er baseret på afgørelser i huslejenævn for lignende ejendomme.

Da det lejedes værdi overstiger den beregnet §5, stk 1. leje er der ikke basis for rentable moderniseringer i ejendommen på nuværende tidspunkt.

5.2 Omkostningsbestemt legebudget

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

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

5.3 Driftsbudget

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

Driftsudgifter	Kilde	
Ejendomsskat & rottebekæmpelse	Sksattebillet 2019	kr. 158.636
Renovation, anslået kr. 1.100/bolig	Anslået	kr. 27.500
Grundejerforeningen (inkl. vedligeholdelse af grønneområder mv.)	Regnskab 2018	kr. 37.500
Ejendomsforsikring	Præmie 2019	kr. 24.622
Gadebelysning	Regnskab 2018	kr. 5.657
Udvendig vedligeholdelse	Anslået	kr. 234.710
Administration		kr. 103.906
Totale driftsudgifter		kr. 592.531

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

5.4 Investors kapitalafkast

Da ejendommen er opført efter 1973, beregnes afkast iht. Boligreguleringsloven §9, stk. 2.

Den beregnede leje er særlig høj grundet den måde kapitalafkastet beregnes på. Ifølge Boligreguleringslovens § 9, stk. 2 kan afkastet, på ejendomme taget i brug efter 1973, beregnes som værende '...et beløb, der ikke må overstige rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse, med tillæg af en passende forrentning af den resterende del af den rimelige anskaffelsessum med fradrag af lejerindskud.

Da ejendommen er opført efter 1973, beregnes afkastet iht. Boligreguleringslovens § 9, stk. 2.

Det fremgår ikke af årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Tranegårdsparken hvad grunden inkl. opførelse ejendommen har kostet, men der er i august 1991 hjemtaget et kontantlån på kr. 16.918.500, og det fremgår af regnskabet, at det oprindelige andelsindskud er opgjort til kr. 4.244.125. De samlede anskaffelsesomkostninger/kostprisen anslås derfor til kr. 21.162.625. Afkastet er beregnet til kr. 2.247.961, svarende til 13,287% af anskaffessummen ekskl. indbetalt indskud fra andelshaverne. Derudover udgør investors kapitalafkast hensættelser til fornyelse (efter det oplyste/efter det beregnede) udgør 48.664

På baggrund af AB foreningens ejendomsdrift, kapitalafkastet, lovlig administrationsomkostning samt udvendig vedligehold, beregnes den lovlige leje til at ligge i omegnen af kr.1.206/kvm. før tillæg af eventuelle forbedringer, som er foretaget af foreningen. Der er inden for de senere år foretaget væsentlige forbedringer på ejendommen, idet taget er efterisoleret og udskiftet med ny dampspær og sort glaseret tegltag. Derudover har ene dommen fået helt nye ideal combi træ/aluvinduer med energioptimeret glas, og flere kviste er blevet udskiftet.

Den beregnede §5, stk. 1 leje med tillæg for forbedringer vil derfor ligge endnu højere end de beregnede kr. 1.206,-. Da lejen ligger væsentlig over det lejeniveau der kan opnås på det frie udlejningsmarked og iht. BRL §5, stk. 2, og vurderingen baseres af samme grund på et lejeniveau der er begrænset af den opnåelige leje. Den estimeres til at ligge omkring kr.1.200/kvm årligt for en ejendom af denne type, alder og beliggenhed.

5.5 Normtal

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

- Vicevært/renholdelse - Kr. 2.300 pr. bolig - Kilde: Huslejenævnene i Aarhus Kommune
- Administration - Kr. 4.156,25 pr. bolig - Kilde: Huslejenævnene i Aarhus Kommune

Eftersom der ingen adgang er til normtal for vicevært, har vi anvendt den af foreningen oplyste budgetterede udgift/normtal/et indhentet tilbud

5.6 Forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde

Ifølge generalforsamlingsreferaterne, er der på ejendommen indenfor de senere år udført følgende større forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder:

Forbedringer	Årstal
Udskiftning af kviste på 2-plansrækkehuse	2016-2018
Udskiftning af nedløb og tagrender på ét plans huse	2018
Udskiftning af belysning ved vejen	2018
Udskiftning af legeplads på fællesarealerne	2016
Varmt vands veksler udskiftet i alle boliger	2016
Maling af udvendig træværk (efter behov)	2017-2018

Ved beregning af et omkostningsbestemt legebudget 1er det alene de forbedringer der betales af foreningen der kan inkluderes i den efterfølgende beregning. Værdien udgør den del af arbejdet der skønnes at være en forbedring og ikke almindeligt vedligehold.

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

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

5.7 GI/Bindingspligt

Grundejernes Investeringsfond administrerer blandt andet hensættelser til fornyelser for boligudlejningsejendomme. Da ejendommen reelt er en andelsboligforening hensættes der ikke årligt efter BRL §18 og §18B på netop denne ejendom. Vi har med vores erfaring fra lignende ejendommen afsat kr. 98/kvm. til udvendig vedligeholdelse af ejendommen.

5.8 Ekstraordinære hensættelser

Der findes pt ingen vedligeholdelsesplan, men ejendommen skønnes ikke at være i en sådan stand, at der kræves ekstraordinære hensættelser til genopretning. Denne rapport indeholder dog ikke en byggeteknisk gennemgang, og vi tager således forbehold for forhold, der ikke umiddelbart kan ses ved en almindelig gennemgang og besigtigelse af ejendommen.

6 Besigtigelse

Ejendommen blev besigtiget den 11/7-2019 Til stede var bl.a. Heidi Qaddoum fra ABF Tranegårdsparken samt Thomas Krogh Mathiasen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

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

Besigtigelsen har ikke haft karakter af en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

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

6.1 Ejendommens beskrivelse

Nærværende vurdering vil ikke omfatte en detaljeret beskrivelse af ejendommen og dens indretning, men alene en summarisk beskrivelse på grundlag af besigtigelsen, idet ejendommen er rekvirenten bekendt.

Udvendig

Ejendommene er opført i gule mursten og har en nyere tagkonstruktion belagt med sort glaceret teglsten. Ejendommene består af 6 dobbelt huse (12 boliger) i ét plan, samt 13 rækkehuse i 2 plan. Boligerne i 2 plan har alle fået nye kviste.

Det har oprindeligt været planen, at alle boliger skulle have en carport, men enkelte boliger har valgt at lave en almindelig p-plads eller konvertere arealet til forhave til boligen.

Derudover hører der til ejendommen et fælles areal med legeplads og 13 parkerings pladser

Indvendig

Ét plans boligerne er på 96 kvm., og indeholder Bryggers, opholdstue, Køkken, badeværelse samt 3 mindre værelser.

Rækkehusene er på henholdsvis 95 eller 97 kvm., og indeholder som udgangspunkt i stueplan bryggers, køkken, badeværelse samt stue, og 1. salen er indrette med soværelse, to meget små værelser, depotrum. Enkelte boliger har konverteret depotrummet til toilet eller har sammelagt de to små værelser til ét værelse, men dette er en individuel forbedring, og derfor ikke medtaget i værdifastsættelsen.

Der hører til alle boliger en mindre have samt et lille areal foran boligen.

Generelt

Vi har haft adgang til besigtigelse af 4 boliger, hvilket i følge foreningen udgør et repræsentativt udsnit af beboelsen.

De besigtigede boliger fremstår alle, som minimum, i én almindelig god stand. Der er i flere boliger foretaget individuelle tilpasninger, og flere steder er både køkken og badeværelser blevet moderniseret, men disse forbedringer er ikke medtaget i vores værdifastsættelse, da omkostningerne hertil er afholdt af andelshaverne og ikke af andelsforeningen.

6.2 Konklusion

Ejendommen fremstår generelt i en god vedligeholdelsesmæssig stand.

6.3 Nærområdet**Beliggenhed:**

Ejendommen har en god beliggenhed i den syd-vestlige del af Tranbjerg - Kort afstand til skole, indkøb og offentlige transport midler.

Område:

Området omkring Trankær Vænge består primært af andelsboliger i 1- 2 plan.

Udvikling af området:

Boligerne i området er løbende blevet vedligeholdt og forbedret, og igennem de seneste 4-6 år er der kommet nye boligområder til i den syd-vestlige del af Tranbjerg.

Trafikale forhold:

Der er gode tilkørselsforhold til området, og der er gode offentlige transport muligheder i form af både busforbindelser og den nye Letbane.

6.4 Kort



6.5 Afstande

Trankær Vænge 124-172

	Østerby Allé/Kærvænget. Tranbjerg (Aarhus)	500 m.
	Nørrevænget st. (letbanen)	1,3 km.
	Århus Syd Motorvejen	7,9 km.
	Aarhus Lufthavn	52,5 km.

7 Markedsforhold

De seneste år har erhvervsejendomsmarkedet været præget af en meget stor efterspørgsel efter alle typer af erhvervsejendomme.

Udbuddet af erhvervsejendomme har ikke kunnet tilfredsstille efterspørgslen, hvorfor priserne på erhvervsejendomme har nået nye højder, og afkastet er blevet mindre og mindre.

Efterspørgslen er kommet fra mange sider. Udover de danske investorer som f.eks. pensionskasser, store ejendomsselskaber og nationale ejendomsfonde, har det danske ejendomsmarked også været præget af en utrolig høj efterspørgsel fra udenlandske investorer fra stort set hele verden. For år tilbage kom de fleste udenlandske investorer fra Sverige og Norge, men nu ser vi også investorer fra bl.a. USA, Korea, Tyskland.

Efter et rekordår for omsætning af erhvervsejendomme i 2017 er omsætningen faldet lidt i 2018, men vi forventer dog stadigvæk en stor efterspørgsel fra både danske og udenlandske investorer i 2019 og de kommende år.

Det stadig meget lave renteniveau samt den meget store likviditet, som er overalt, er naturligvis også en medvirkende årsag til den meget store efterspørgsel af investeringsejendomme.

De udenlandske ejendomsmarkeder ligner til forveksling det danske – stor efterspørgsel og et noget mindre udbud af gode investeringsejendomme.

Efterspørgslen har i særdeleshed været rettet imod både nyopførte boligudlejningsejendomme, men også mod ældre boligudlejningsejendomme.

Velbeliggende detailejendomme, helst beliggende på strøggader, har været og er stadig meget efterspurgt investeringsobjekter.

Efterspørgslen efter kontorejendomme har været ret konstant god gennem de seneste mange år. Beliggenhed, stand og indretning betyder naturligvis noget i forhold til efterspørgslen, men selv ældre og utidssvarende kontorejendomme bliver også efterspurgt, idet mange investorer ombygger disse ejendomme til boligudlejningsejendomme.

På det generelle plan kan det konstateres, at efterspørgsel og udbud varierer fra by til by, samt at det i særdeleshed, er i de større byer i Danmark, som har haft stigende priser og lavere afkast på erhvervsejendomme, hvor man oplever dette.

Interessen fra danske investorer til at opføre boligudlejningsejendomme i de større danske provinsbyer har betydet meget for prisstrukturen i de disse områder.

Vi forventer, at det lave renteniveau fortsætter i nogle år endnu. Efterspørgslen efter gode investeringsejendomme vil stadigvæk være god i de kommende år, og udbuddet vil sandsynligvis stige noget efter den meget store byggeaktivitet, som har fundet sted de seneste mange år.

7.1 Kort om den nuværende markedssituation

Markedet for boligudlejningsejendomme i Midtjylland.

Efterspørgsel

Ejendomsmarkedet i det Østjyske område er fortsat præget af pæn aktivitet indenfor stort set alle ejendomskategorier, dog med størst fokus på boligudlejningsejendomme.

I regionens større byer oplever vi til stadighed et stort antal investorer, der søger investerings-ejendomme, hvor primært de centralt beliggende byejendomme er eftertragtet.

Denne type af investeringsejendomme efterspørges både af såvel lokale som nationale investorer, idet der oftest kan opnås en større forrentning i det sydlige Jylland, end hvad der opleves i de øvrige dele af landet.

Udbud

Udbuddet på gode velbeliggende investeringsejendomme er ikke ret stort, og disse afsættes typisk til køberkartotek.

Tendenser

Tendenserne i øjeblikket er stigende efterspørgsel på velbeliggende boligudlejningsejendomme samt gode lager/produktionsejendomme. Afkastforventningerne

i det østjyske område har ramt et niveau, hvor der minimum forventes 5,5% i startafkast på velbeliggende ejendomme.

7.2 Forventet afkastkrav og lejeniveau for området

Vores forventninger til lejeniveau og afkastkrav på 3-6 måneders sigt for Fuldt udviklede ældre boligudlejningsejendomme i Aarhus er for 3. kvartal 2019 følgende:

	Klasse A		Klasse B		Klasse A		Klasse B	
Aarhus	Afkastkrav i %				Årlig markedsleje i kr./m2			
Primær	3,75	➡	4,00	➡	1.450	➡	1.300	➡
Sekundær	4,25	➡	4,75	➡	1.200	➡	1.050	➡
Tertiær	5,00	➡	5,25	➡	1.050	➡	850	➡

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

Eftersom gældende regler kræver, at vurderingsmodellen udføres i en DCF model hvor al moderniseringspotentiale indregnes eksplicit, vil det i beregningen adopterede afkast skulle baseres på et investorkrav for en fuldt moderniseret ejendom. Vi har dermed inkluderet både forventet afkastkrav for umoderniserede og moderniserede ældre boligudlejningsejendomme.

Selvom det er tilladt at opkræve omkostningsbestemt leje, er denne i dette tilfælde beregnet til at være så høj, at lejemålene ikke ville kunne udlejes, hvis den omkostningsbestemte leje var det påkrævede lejeniveau. Den maksimale leje, der vil kunne opnås, er således bestemt af markedskræfter hvor den nuværende markedsleje for boliger i Tranbjerg varierer i forhold til beliggenhed samt hvor moderne den relevante boligenhed er. På baggrund af vores markedskendskab til lejemarkedet for boligenheder beliggende i den sydlige del af Aarhus og Tranbjerg området, skønner vi markedslejen for lejligheder i denne ejendom til gennemsnitligt at ligge i omegnen af kr.1.075/kvm.

Vi forventer, at der kan findes lejere til det forudsatte antal boliger grundet den beliggenhed i forhold til efterspurgte boligområder i den sydlige del af byen, gode tilkørselsforhold idet Tranbjerg ligger med kort afstand til rute 433 - Landevejen (Odder-Aarhus) og Østjyske motorvej E45.

De helt høje lejeniveauer der opkræves på meget centrale beliggenheder er løjet af det seneste år, hvilket tyder på en vis mætning i forhold til de helt dyre boliger. Denne mætning af markedet er således mulig men er endnu ikke nået til dette område, og forventes heller ikke at sprede sig til området da der er positiv befolkningstilvækst.

7.3 Solgte reference ejendomme

	Dato	Adresse	Postnr.	Pris	Areal	Pris pr. kvm
A	26-06-2018	Skejbyvej 29	8240 Risskov	158.770.000	8.839	17.962
B	25-06-2018	Lilleringvej 50	8462 Harlev J	3.650.000	311	11.736
C	08-11-2017	Kaj Munks Vej 54	8260 Viby J	47.025.000	2.884	16.305
D	28-10-2017	Roarsvej 5	8230 Åbyhøj	6.350.000	309	20.550
E	12-10-2017	H.C. Ørsteds Vej 10	8260 Viby J	5.300.000	308	17.208
F	15-03-2017	Ryttervej 14	8450 Hammel	17.192.900	1.428	12.040
G	26-01-2017	Ådalsvej 3	8382 Hinnerup	3.250.000	312	10.417



Kilde: Tinglysningen og EDC Erhverv Poul Erik Bech Research

Kategori	Adresse	Posti	By	Komr	Etage	Pris pr	Salgspris	Salg	Drift pr. kvr	Liggeti	AfkastSalg
Boligudlejning	Rønnevangen 129-159	8471	Sabro	Aarhus	1488	20830	31.000.000,0	2018 05	177,0	194,0	4,7
Boligudlejning	Blomsterhaven 4-10	8462	Harlev J	Aarhus	428	17290	7.400.000,0	2018 03	125,0	126,0	5,3
Boligudlejning	Engskovvej 58	8541	Skødstrup	Aarhus	2336	21830	51.000.000,0	2018 09	200,0	279,0	4,5

Kilde: Ejendomstorvet

Til underbygning af vores vurdering, har vi analyseret handler af boligudlejningsejendomme og særligt udvalgt nedenstående reference salg. Nedenstående skema inkluderer både det opnåede afkast for den enkelte transaktion (oplyst eller beregnet) samt den resulterende kvm. pris.

Investorbeslutninger er først og fremmest styret af afkastkrav men et investeringsobjekts kvm. pris giver ligeledes investorer en fornemmelse af ejendommens værdi. Ved vurdering af ejendomme giver det således mening at bringe flest mulig prisindikatorer i spil for at sikre, at den mest korrekte værdi bliver estimeret.

Direkte sammenligninger med andre solgte boligudlejningsejendomme betinger, at man kender de solgte ejendommers økonomiske forhold på salgstidspunktet, herunder sammensætning bolig og erhverv, omkostningsbestemt legeberegning/markedsleje, beregnede afkastprocenter, lejereserver mv. Ovenstående referencehandler har gennemgået en analyse af alle relevante elementer og vi bemærker følgende:

- At der kunne er solgt et begrænset antal direkte sammenligningsejendomme, hvor ejendommene er opført, som andelsboligforeningerne i slutningen af 1980'erne og inden 1/1-1992.

På denne baggrund har vi adopteret et afkast på 5,3 % for ejendommen som færdigmoderniserede investering.

8 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. 39.250.000,-

Der skrives kroner tretinimillionertohundrefemtitusinde 00/100

Om vurderingen skal særligt bemærkes, at den beregnede boligleje ikke indeholder en lejeværdi af individuelle forbedringer, hvilken lejeværdi ville indgå i ejendommens værdiansættelse, såfremt ejendommen afhændes som udlejningsejendom til beboelse.

Værdiansættelsen afspejler desuden ikke en udbudspris af ejendommen i forbindelse med en likvidation af andelsboligforeningen.

Såfremt nærværende vurdering anvendes i forbindelse med salg af andelsboliger, må vurderingen i h. t. § 5, stk. 2 b i Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ikke være mere end 18 måneder gammel.

8.1 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:

- Der er åbnet en letbane-forbindelse til Tranbjerg
- Ejendommen fremstår i en generel god vedligeholdelsesmæssig stand, idet der er brugt mange penge på forbedringer og vedligeholdelse af ejendommen, herunder bl.a.:
 - Udskiftning af en del af de oprindelige vinuespartier til mere energioptimeret Ideal Combi træ/alu vinduer
 - Udskiftning og efterisolering af tagbelægningen på hele ejendommen
 - Nye varmtandsveksler i alle boliger
 - Nye kviste på 2 plans rækkehusene

Ejendommens svage sider:

- Det er svært at finde retable moderniseringer på ejendommen, idet en moderniseret leje vil overstige markedslejen for en tilsvarende lejebolig

8.2 Moderniseringsfrekvens

Ejendommen består af 25 boligenheder. Eftersom ejendommen har en yderst attraktiv beliggenhed/almindelig beliggenhed/andet, forventes ejendommens naturlige fraflytningsrate at tillade en 100% lejerudskiftning indenfor en 15 årig periode.

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

8.3 Værdi af ledig lejlighed

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

Ejendommen væsentlig over gennemsnittet hvorfor en almindelig fraflytningsrate kan forventes.

9 Generelt

9.1 Særlige forudsætninger

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige vilkår (jf. dog særlig forudsætning nr. 2)
- Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor
- Investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer eller andelshaver, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen
- Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende iht. Lejelovgivningen

9.2 Almindelige forudsætninger

Vi har i nærværende vurdering forudsat at:

- ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet
- ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler
- at alle installationer er lovlige og funktionsdygtige
- de anførte bygningsarealer og arealfordeling kan lægges til grund
- der ikke verserer sager vedr. lejen, varmeregnskab m.v.
- der ikke er så væsentlige påkrævede istandsættelsesarbejder, at de vil have indflydelse på værdiansættelsen
- ejendommen ikke er forurennet i henhold til miljølovgivningen, og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurennet/muligt kemikaliedepot
- de tinglyste bestemmelser ikke er til hinder for normal omsætning af ejendommen
- der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand
- der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre

- der ikke er planer, afsagt kendelser, vedtaget betalingsvedtægter eller udført arbejder vedrørende anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter
- en eventuel efterfølgende byggeteknisk gennemgang/tilstandsrapport, udfærdigelse af energimærke og energiplan, eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser så væsentlige forhold ved ejendommen, at disse eventuelle forhold vil kunne ændre ejendomsmæglerens værdiansættelse
- der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af deposita/forudbetalt leje
- eventuel momsreguleringsforpligtelse overtages af køber udenfor vurderingssummen
- der ikke skal foretages ekstrarundering i forbindelse med evt. bebyggelse af grunden
- skønnede forbedringsforhøjelser af boliglejen, anført i udkast til omkostningsbestemt legebudget, kan lægges til grund
- med mindre andet er nævnt i rapporten, forudsættes det, at der ikke findes hjemfaldspligt på ejendommen

9.3 Habilitetserklæring

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

9.4 Copyright

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

9.5 RICS Danmark

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

9.6 Ansvar

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

9.7 Bilag

- Bilag 1 - Tingbogsattest, dateret 11/7-2019
- Bilag 2 - BBR-Ejermeddelelse, dateret 11/7-2019
- Bilag 3 - Forureningsattest fra Region Midtjylland, dateret 11/7-2019
- Bilag 4 – DCF-Model

9.8 Fremsendelse

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten på mail.

10 Datering og underskrift

Aarhus C, den 2 / 9-2019

Som vurderingsansvarlige:

EDC Erhverv Poul Erik Bech



Thomas Krogh Mathiasen
Vurderingschef, MRICS, RICS Registered Valuer, ejendomsmægler, MDE



Carsten Hjorth
Vurderingsspecialist, ejendomsmægler, valuar, MDE

11 Omkostningsbestemt lejemodul (ekskl. forbedringer)

Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg		
Anslået omkostningsbestemt lejemodul		
Kapitalafkast	Kr.	Kr.
Anslået ydelse på 20-årigt fastforrentet realkredit (udgangspunkt oprindeligt konstantlån kr. 16.918.500, Ydelsesprocent Juli 1990 13,287%)		kr. 2.247.961
+ 1/3 af hensættelser til fornyelser (satsreguleret)	kr. 20,32	kr. 48.664
		kr. 2.296.625
Udgifter	Kilde	Kr.
Ejendomsskat & rottebekæmpelse	Sksattebillet 2019	kr. 158.636
Renovation, anslået kr. 1.100/bolig	Anslået	kr. 27.500
Grundejerforeningen (inkl. vedligeholdelse af grønneområder mv.)	Regnskab 2018	kr. 37.500
Ejendomsforsikring	Præmie 2019	kr. 24.622
Gadebelysning	Regnskab 2018	kr. 5.657
		kr. 253.915
Forbedringer	Årstal	Kr.
	-	kr. 0
		kr. 0
Driftsomkostninger		kr. 2.550.540
Boligprocent	100,00%	kr. 2.550.540
Administration	Enheder	Kr.
Kr. 3.325,- + moms per enhed	25	kr. 103.906
Vedligeholdelse	Kr./kvm	Kr.
§18 & §18b hensættelser til udvendig vedligehold inkl. 2/3 af hensættelser til tekniske installationer, estimeret, kr.	98	kr. 234.710
		kr. 234.710
Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje		kr. 2.889.156
Beregnet basis omkostningsbestemt budgetleje	Kr./kvm.	kr. 1.206
Beregnet omkostningsbestemt leje inkl. forbedringer		kr. 2.889.156
Beregnet omkostningsbestemt leje inkl. forbedringer, kr./kvm		kr. 1.206
Udgiftsbeløb hidrører hovedsageligt årsrapport 2018.		
S.E. & O.		

12 DCF

For at øge læsbarheden af DCF-modellen, så henvises til vedhæftet bilag 4

13 Følsomhedsanalyse

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

Følsomhedsanalyse, beregnet værdi, uafundet:		Lejeændring		
		+5%	0	-5%
Afkast ændring	+ 0,25%	kr. 39.885.000	kr. 37.760.000	kr. 35.630.000
	0	kr. 41.480.000	kr. 39.250.000	kr. 37.030.000
	- 0,25%	kr. 43.230.000	kr. 40.930.000	kr. 38.600.000

Ovenstående er et eksempel der alene skal illustrere ejendommens følsomhed overfor, til eksempelvis, en fremtidig ændring i markedet således at det reelle afkastkrav for ejendommen eller DLV stiger eller falder som ovenfor vist.

14 Fotos











15 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. 5.000.000.