

Vurderingsrapport



Andelsboligforening

Sag

9180239

Adresse:

Nyvej 28-66, 8340 Malling

Vurderingsrapporten er udarbejdet for:

Andelsboligforeningen Fiskbæk

Ejendommen er vurderet til:

Kr. 31.100.000

Nybolig Erhverv
Aarhus P/S

City Tower · Værkmestergade 2, 17. etage · 8000 Aarhus C
8100@nybolig.dk · Tlf. 8620 8585
nyboligerhverv.dk/aarhus



Sag:	9180239	Dato:	21.02.2018
Vejnavn:	Nyvej 28-66	Postnr.:	8340 By: Malling

Formål

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

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 Ejendomsmæglerforening 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 vedligeholdelsesefterslæb.

Dokumentations- omfang

Vi har indhentet følgende dokumenter:

- Tingbogsoplysning af 07.02.2018
- BBR-meddelelse af 07.02.2018
- Oplysninger om ejendomsskat 2018 fra ois.dk
- Ejendomsvurdering 2016 (årsomvurdering)
- Kommuneplanramme 310613BO
- Lokalplan nr. 251 og Lokalplan nr. 646
- Miljøoplysninger af 07.02.2018

Vi har modtaget følgende dokumenter:

- Vedtægter for Andelsboligforeningen
- Årsrapport 2016
- Referat generalforsamling, afholdt den 10.04.2017
- Referat af ekstraordinær generalforsamling den 14.06.2017

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 deklarerationer 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 udarbejdes vand - og varmeregnskab på ejendommen og el vil blive afregnet direkte til forsyningsselskaberne,
- at der er opsat separate forbrugsmålere for el, vand og varme i hver lejlighed og individuelt forbrug afregnes direkte med forsyningsselskaberne,

Forudsætninger (fortsat)	<ul style="list-style-type: none"> - at beløb til administration ikke er faktiske udgifter, men anslået efter normtal for denne type ejendom, - at beløb til udvendig vedligeholdelse er anslået efter bedste skøn.
---------------------------------	---

Arealer iflg. tingbogsattest	Grundareal, matr.nr. 5 X Malling by, Malling	7.800 m ²
	heraf vej	270 m ²

Arealer iflg. BBR-meddelelse	Bygning 1	
	Bebygget areal	360 m ²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	360 m ²
	Boligareal i alt	360 m ²
	Opførelsesår	2003
	Bygning 2	
	Bebygget areal	182 m ²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	182 m ²
	Boligareal i alt	182 m ²
	Opførelsesår	2004
	Hertil kommer 5 m ² udhus til hver bolig.	
	Bygning 3	
	Bebygget areal	182 m ²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	182 m ²
	Boligareal i alt	182 m ²
	Opførelsesår	2003
	Hertil kommer 5 m ² udhus til hver bolig.	
	Bygning 4	
	Bebygget areal	212 m ²
	Antal etager	1
	Samlet bygningsareal i alt	212 m ²
	Boligareal i alt	212 m ²
	Opførelsesår	2003
	Hertil kommer 5 m ² udhus til hver bolig.	

**Arealer iflg.
BBR-meddelelse (fortsat)**

Bygning 5

Bebygget areal	119 m ²
Antal etager	2
Samlet bygningsareal i alt	295 m ²
Boligareal i alt	295 m ²
Opførelsesår	2004

Bygning 6

Bebygget areal	182 m ²
Antal etager	1
Samlet bygningsareal i alt	182 m ²
Boligareal i alt	182 m ²
Opførelsesår	2003

Hertil kommer 5 m² udhus til hver bolig.

Bygning 7

Bebygget areal	392 m ²
Antal etager	3
Samlet bygningsareal i alt	472 m ²
Boligareal i alt	472 m ²
Opførelsesår	2003

Hertil kommer 5 m² udhus til hver bolig.

Servitutter

Ifølge tingbogsattest af den 07.02.2018 er følgende servitutter tinglyst på ejendommen:

20.07.1962 Dok. om adgangsbeholdning m.v.
11.01.1989 Dok. om kabelanlæg m.v.
11.07.1989 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
25.08.1994 Lokalplan nr. 251
15.03.2002 Lokalplan nr. 646
29.05.2002 Suppl. til lokalplan nr. 646
03.10.2002 Dekl. om afløbsledninger m.v.
06.03.2003 Dok. om bebyggelse, veje, parkering m.v.

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 2017, rammebestemmelse 310613BO.

Endvidere er ejendommen omfattet af Lokalplan nr. 251 og Lokalplan nr. 646. Ifølge Lokalplan nr. 646 gør følgende sig gældende for anvendelsen:

§3 Anvendelse

Område I

Stk. 1

Området er udlagt til boligbebyggelse i form af tæt-lav-boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter samt private haver.

Stk. 2

Magistratens 2. Afdeling kan tillade, at beboerne fra deres bolig driver sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder – f. eks. frisør-, læge-, tegnestue-, revisions samt klubvirksomhed. En forudsætning er dog, at virksomheden ikke vil give ulemper for de omboende ved væsentlig øget parkering, trafik eller på anden måde er til gene.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

Stk. 7

Placering af mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning skal godkendes af Magistratens 2. Afdeling.

Ovenstående er alene et ekstrakt af lokalplanen.

Miljø

Ifølge oplysninger fra Region Midtjyllands hjemmeside den 07.02.2018 har regionen for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

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 torsdag, den 08.02.2018 af Paul Mühl, erhvervsmægler, cand.merc., Nybolig Erhverv Aarhus P/S.

Udover en udvendig besigtigelse af bygningen og udenomsarealerne, omfattede besigtigelsen 3 boliger samt tilhørende skure.

Til stede ved besigtigelsen var formand, Karen Greve, der fremviste ejendommen og besvarede spørgsmål.

Beskrivelse af ejendommen

Beliggenhed

Området er beliggende i Malling by i den sydlige del af Aarhus i bakket terræn. Området fremstår i dag som en naturhave med forskelligartede træer og en gennemgående bæk – Fiskbæk – der løber igennem områdets sydvestlige del. Som naboer er rækkehuse og parcelhuse. Der er 500 meter til stationen med gode offentlige transportforbindelse til Aarhus. Der er 400 meter til Oddervej.

Beskrivelse

Ejendommen er en boligbebyggelse fra 2003/2004. Bebyggelsen består af 20 andelsboliger som findes i flere plan. Der er huse i ét plan, 3 boliger med 2 plan og 5 boliger med 3 plan.

Bygningerne fremstår med ydervægge i mursten, termoruder med hvide plastikrammer og tegltag med stål nedløbsrør. Beboelsen er på 7 bygninger. Sommeren 2013 fik foreningen bygget et stort kombineret redskabsrum og værksted.

Boligerne er fordelt på flere boligtyper. 15 boliger med 3 værelser og 5 med 4 værelser. Boligarealet svinger mellem 89 – 97 m². Boligerne er indrettet med regulære lyse rum med trægulve, trælofter og pladedøre.

Husene i ét plan er indrettet med en lille entré, en stor stue i mere eller mindre åben forbindelse med køkkenet. I stuen er der en karnap med glas fra loft til gulv. Derudover er der et mindre værelse, et lidt større værelse, og et pænt stort badeværelse.

Husene i to plan ligger alle langs med bækken. Udvendig ligner de til forveksling husene i tre plan. Fra indgangsdøren går man lige frem til et køkken-alrum, til den ene side to værelser, et mindre og et større, til den anden side badeværelset. Fra entréen går en trappe ned til stuen, hvorfra der er en dør ud til terrassen.

I husene i tre forskudte plan går man ind i det mellemste plan, hvor der til den ene side er badeværelse og til den anden et lille værelse. I entréen er der en trappe op til en repos, hvorfra der er adgang til et mindre værelse og et større værelse, desuden en trappe ned til et køkken-alrum med en dør ud til terrassen og den lille have.

Til hver bolig er der en mindre have med fliseterrasse.

Udenomsarealer

Til beboerne er der opført et drivhus til fælles benyttelse som er anbragt ved bækken. Der er sædvanligvis plads nok til, at de fleste beboere kan deltage i fællesarrangementerne i drivhuset.

Der er 5 skure som er opført i træ og med pap på taget som anvendes af beboerne. Derudover er der flere træcykelskure på grunden. Til alle husene hører et skur på 5 m². Parkeringspladsen foran er belagt med fliser.

Til- og frakørselsmulighederne er optimale. Fælles arealerne er beliggende omkring ejendommen og byder på græsarealer samt gode gårdrum mellem boligerne. På et område i fællesarealet er der plantet en lille frugthave.

Vedligeholdelse

Bygningerne fremstår både indvendigt og udvendigt i meget god stand.

Ejendommens karakteristika

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

Styrker

- Ejendommen er opført i 2003/2004
- Velholdt ejendom
- God beliggenhed
- Stor efterspørgsel på boliger

Svagheder

- Ingen nævneværdige

Offentlig vurdering

Ejendommen blev ved vurderingen pr. 1. oktober 2016 ansat således:

Kontant ejendomsværdi	kr.	30.000.000
Kontant grundværdi	kr.	6.710.600

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:

Bolig	1.855 m ² á kr. 1.050	kr. 1.947.750
-------	----------------------------------	---------------

- Driftsudgifter iht. årsrapport 2018 samt anslået:

Ejendomsskat 2018	kr.	86.684	
Renovation iht. regnskab	kr.	25.600	
Forsikring iht. regnskab	kr.	32.272	
Fælles el (udebelysning), anslået	kr.	4.000	
Vicevært, anslået	kr.	20.000	
Administration, anslået	kr.	56.000	
Udv. vedl. 1.855 m ² á kr. 40, afsat	kr.	74.200	kr. 296.756
Nettohusleje			kr. 1.648.994

Kontant handelsværdi

Ejendommens kontante handelsværdi jfr. vurderingstemaet, vurderes at udgøre:

Kr. 31.100.000

* Skriver kroner tre ti en millioner et hundrede 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. 5,3 % 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. 16.773.

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

Vi har kendskab til følgende ejendomme, som tilnærmelsesvis kan sammenlignes med den vurderede:

Vivaldisvej, 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 %, kr. 20.000 pr. 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 pr. 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.

Reference (fortsat)

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 %. Kr. 16.468 pr. m² bolig.

Ternevej 27-45, Mørke - Til salg

26 boliger på i alt 2.680 m². Der er ca. 26 km til Aarhus. Tæt på skole og indkøb samt gode busforbindelser til Aarhus og Randers. Projektet er fuldt udlejet. Prisen pr. m² er kr. 14.000. Lejeprisen er kr. 750 pr. m². Forrentning ca. 4,75 % i udbud.

Tendrup Møllevej 80-104, 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 pr. 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,

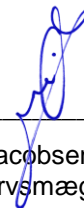
at vi ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering, at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering, at vi ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

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 21.02.2018



Paul Mühl
Erhvervsmægler, cand.merc., MDE



Kim Jacobsen
Erhvervsmægler & valuar, MDE

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.

Foto







Kort – Beliggenhed

