

VURDERING AF EJENDOMMEN



Beliggenhed.: Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg

Matrikel nr.: 3 fs Østerby, Tranbjerg

Ejer.: Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

Lokalmæglerne

Ejendomsmæglerfa. Jette Dalgaard
Byvej 22, 8543 Hornslet, tlf 29413643
Email: jd@lokal-maegler.dk Cvr 25161602

INDHOLDSFORTEGNELSE

- 01. Rekvirent
- 02. Vurderingsmand
- 03. Vurderingsobjekt
- 04. Adkomstforhold
- 05. Vurderingsformål
- 06. Vurderingstema
- 07. Dokumenter og bilag
- 08. Indhentede oplysninger
- 09. Specifikationer
 - 09.01 Art og anvendelse
 - 09.02 Grundareal
 - 09.03 BBR-oplysninger
 - 09.04 Offentlig ejendomsvurdering
 - 09.05 Forsikringsforhold
 - 09.06 Kommune og zonestatus
 - 09.07 Kommunale forhold
 - 09.08 Lokalplanforhold
 - 09.09 Byrder og servitutter
- 10. Besigtigelse
- 11. Beskrivelse
- 12. Besvarelse
- 13. Forudsætninger
- 14. Habilitetserklæring
- 15. Copyright
- 16. Fremsendelse
- 17. Datering og underskrift

Lokalmæglerne

Ejendomsmæglerfa. Jette Dalgaard
Byvej 22, 8543 Hornslet, tlf 29413643
Email: jd@lokal-maegler.dk Cvr 25161602

01. REKVIRENT:

Næstformand: Lonni Staack Christensen, Trankær Vænge 144, 8310 Tranbjerg

Mail: lonnichristensen@gmail.com

02. ANSVARLIG VALUAR:

Ejendomsmægler & valuar Jette Dalgaard

03. VURDERINGSOBJEKT:

ABF Tranegårdsparken, Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg, matr. nr.. 3fs Østerby, Tranbjerg

04. ADKOMSTFORHOLD:

Ejendommens ejer er iflg. Tingbogen: Andelsboligforeningen Tranegårdsparken CVR 32133797

05. VURDERINGSFORMÅL:

Nærværende vurdering skal af rekvirenten anvendes i forbindelse med opgørelsen af andelsværdien.

6. VURDERINGSTEMA:

Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom:

Handelsværdien forstås som det beløb: ejendommen vil kunne indbringe i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Ejendommen vurderes med én ledig bolig

Altså, værdien af ejendommen på vurderingsdagen i det åbne, professionelle marked uden ”liebhaverhensyn” med overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor – og under de almindelige og særlige forudsætninger der følger af bekendtgørelsen.

07. DOKUMENTER OG BILAG:

Vi har via foreningens hjemmeside indhentet:

- * Driftsbudget
- * Seneste årsregnskab
- * Referat fra seneste generalforsamling samt ekstraordinær generalforsamling

Lokalmæglerne

Ejendomsmæglerfa. Jette Dalgaard
Byvej 22, 8543 Hornslet, tlf 29413643
Email: jd@lokal-maegler.dk Cvr 25161602

Vi har tidligere modtaget kopi af følgende:

- * Ejendomsskattebillet år 2021
- * Seneste årsregnskab 2019
- * Seneste budget 2020
- * Forsikringspolice + præmie 2021
- * Seneste generalforsamlingsreferat
- * Vedtægter
- * Vedligeholdelsesplan 2011-2028
- * Energimærke 2009

08. INDHENTEDE OPLYSNINGER:

Vi har indhentet: Der er ikke indhentet yderligere dokumenter, idet der ikke foreligger aktuel offentlig vurdering.

Vi har tidligere indhentet BBR-ejermeddelelse og tingbogsattest.

09. SPECIFIKATIONER:

09.01 Art og anvendelse

Ejendommen er en andelsboligforening til beboelse, opført i 1991, indeholdende 25 boliger iflg. BBR-ejermeddelelsen.

09.02 Grundareal

Ifølge tingbogen andrager grundarealet 7.291 m².

09.03 BBR-oplysninger

Der henvises til BBR-meddelelsen

09.04 Offentlig ejendomsvurdering

Der foreligger ikke en aktuel offentlig vurdering for ejendommen. Ifølge Vurderingsportalen udgør den foreløbige grundværdi kr. 30.368.000,-.

09.05 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret hos Alm. Brand. Forsikringen dækker brand, svamp, insekter m.m.

09.06 Kommune og zonestatus

Ejendommen er beliggende i byzone i Århus Kommune.

09.07 Kommunale forhold

Iflg. Århus Kommune er der ingen uafsluttede byggesager vedrørende ejendommen.

09.08 Lokalplanforhold

Der er lyst Lokalplan nr. 407 på ejendommen.

09.09 Byrder og servitutter

Vi har gennemgået såvel tingbogen som den tilhørende akt, og der er efter vores opfattelse ikke lyst så byrdefulde bestemmelser, at de vil være til hinder for normal omsætning af ejendommen.

10. BESIGTIGELSE:

Ejendommen blev besigtiget den 18-12-2025. Til stede ved besigtigelsen var ejendomsmægler, valuar, Jette Dalgaard fra LOKALmæglerne.

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

Den i nærværende vurderingsforretning anførte beskrivelse er således alene vurderingsmandens

Lokalmæglerne

Ejendomsmæglerfa. Jette Dalgaard
Byvej 22, 8543 Hornslet, tlf 29413643
Email: jd@lokal-maegler.dk Cvr 25161602

umiddelbare indtryk af ejendommen under besigtigelsen med de bemærkninger, der måtte være knyttet hertil.

Ved vurderingen havde jeg lejlighed til at besigtige ejendommen udvendigt.

11. BESKRIVELSE:

Bebyggelsen er opført som række-/kædehuse med i alt 25 boliger. Hele bebyggelsen fremtræder i velholdt stand med velanlagte udenoms arealer, i rolige omgivelser på blindt vænge. Iflg. BBR udgør boligareal 2.395 kvm. fordelt på 4 boliger á 97 kvm., 9 boliger á 95 kvm., 12 boliger á 96 kvm.

12. BESVARELSE:

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger kan vi efter bedste evne og overbevisning ud fra det stillede vurderingstema og nedenstående forudsætninger fastsætte ejendommens værdi til:

Kontant kr. 47.065.000,-

skriver kroner firetisyvmillionerogsekstifemtusinde 00/100.

13. FORUDSÆTNINGER & SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER:

Vi har i nærværende vurdering forudsat:

At bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR
At bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet
At alle installationer er lovlige og funktionsdygtige,
At ejendommen ikke er forurennet i henhold til miljølovgivningen og at den ikke er registreret eller anmeldt til registrering som muligvis forurennet/muligt kemikaliedepot,
At ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler,
At der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder overfor tredjemand,
At der ikke påhviler ejendommen utinglyst gæld til det offentlige eller andre,
At der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægsarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter,
At der foretages sædvanlig refusion, herunder refusion af positive saldi på deposita/forudbetalt leje, indestående på vedligeholdelseskonti m.v.
At ejendommen fortsat kan forsikres imod svamp- og insektangreb i anerkendt selskab til normal præmie.

& SÆRLIGE FORUDSÆTNINGER

At alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog nr. 2
At ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse som er til fri disposition for investor, som ansættes til den gennemsnitlige kvm. pris for solgte sammenlignelige ejendomme.
At markedslejen ansættes til kr. 1.195,- pr. kvm.
At investor kan opkræve leje for en forbedring som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen
At investor ikke kan 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.

Lokalmæglerne

Ejendomsmæglerfa. Jette Dalgaard
Byvej 22, 8543 Hornslet, tlf 29413643
Email: jd@lokal-maegler.dk Cvr 25161602

At investors afkastkrav fastsættes til 4,85%

At vurderingen er foretaget i henhold til Bekendtgørelse om valuarvurderinger og ud fra Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm.

At jeg har gennemgået reglerne for overgangsordning for valuarer og er ansvarsforsikret via DE.

At sammenlignelige udlejningsejendomme ikke findes i nærområdet, hvorfor der er undersøgt solgte rækkehuse, solgte ejerlejligheder samt boliger der udlejes, se bilag 3

14. HABILITETSERKLÆRING:

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og jeg kan erklære:

- At jeg ikke har nogen interesse i denne sag udover denne vurderingsforretning

15. COPYRIGHT:

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

Vurderingen må alene anvendes ved belåning af andelsbeviset eller ved salg af andele, hvis dette er vedtaget på foreningens generalforsamling. Vurderingen er maximalt gældende i 42 måneder jf. loven.

16. FREMSENDELSE:

Nærværende vurdering er fremsendt til rekvirenten i 1 eksemplarer tillige med følgende bilag: 1,2,3,4,5.

17. DATERING OG UNDERSKRIFT:

Hornslet, den 18-12-2025

Som vurderingsmand:



Jette Dalgaard
ejendomsmægler & valuar

Lokalmæglerne

Ejendomsmæglerfa. Jette Dalgaard
Byvej 22, 8543 Hornslet, tlf 29413643
Email: jd@lokal-maegler.dk Cvr 25161602

Bilag 1

DRIFTSBUDGET excl. 1 bolig

Ejendomsskat	223.364
Renovation	0
Forsikring	38.182
Grundejerforening	40.568
Vicevært	62.045
Fælles el/vand	4.057
Adm. Anslået	89.489
Vedligehold	114.307

Bilag 2

følsomhedsanalyse	
afkast	Pris i tkr
5,85%	39.399
5,35%	42.874
4,85%	47.065
4,35%	52.220
3,85%	58.714

Bilag 3

Sammenligningsejendomme				
Adresse	Pris i tkr.	kvm	Solgt pr.	bemærkninger
Kirkevænget 16	1700	85	16.02.25	Rækkehus
Jegstrupvænget 329	2175	108	19.11.25	Rækkehus
Kirkevænget 35	2225	99	09.03.25	Rækkehus
Laurbærvænget 12	1875	75	25.06.25	Rækkehus
Trankær Mosevej 98	3225	132	21.02.25	Rækkehus
Obstrupparken 20	3725	130	15.05.25	Rækkehus
Jegstrupvænget 531	2450	107	20.06.25	Rækkehus
Tranbjerg Hovedgade	9800	100		lejl til leje
Slet Parkvej	6395	47		lejl til leje
Slet Parkvej	6495	47		lejl til leje

Lokalmæglerne

Ejendomsmæglerfa. Jette Dalgaard
Byvej 22, 8543 Hornslet, tlf 29413643
Email: jd@lokal-maegler.dk Cvr 25161602

Bilag 4



Lokalmæglerne

Ejendomsmæglerfa. Jette Dalgaard
Byvej 22, 8543 Hornslet, tlf 29413643
Email: jd@lokal-maegler.dk Cvr 25161602

Bilag 5		excl. 1 bolig											
Alle tal i t.kr.		År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Terminalår
Forrentningskrav %		4,85											
Inflation %		2,00											
Diskonteringsrente %		6,85	0,94	0,88	0,82	0,77	0,72	0,67	0,63	0,59	0,55	0,52	
Forrentning deposita %		0,00											
Måneders deposita		3,00											
Administration %		0,00											
Markedsleje			2.747	2.802	2.858	2.915	2.973	3.033	3.094	3.155	3.219	3.283	3.349
Afvigelse fra markedsleje			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Serindretning			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre indtægter			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejerbetalte henlæggelser til tekn. installationer			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgang			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forrentning deposita			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttogleje			2.747	2.802	2.858	2.915	2.973	3.033	3.094	3.155	3.219	3.283	3.349
Driftsudgifter			-368	-375	-383	-391	-398	-406	-414	-423	-431	-440	-449
Ejendommens andel af varme etc. ved tomgang			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Administration			-90	-92	-94	-96	-97	-99	-101	-103	-105	-108	-110
Løbende vedligeholdelse			-114	-116	-119	-121	-123	-126	-128	-131	-134	-136	-139
Planlagt vedligeholdelse			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indretningsudgifter / investeringer			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udskiftning af tekniske installationer			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udgifter i alt			-572	-583	-595	-607	-619	-632	-644	-657	-670	-684	-697
Driftsresultat / cash flow			2.175	2.219	2.263	2.308	2.354	2.401	2.449	2.498	2.548	2.599	2.651
DCF-metode													
NV årlig cash flow			2.036	1.943	1.855	1.771	1.690	1.614	1.540	1.470	1.404	1.340	
NV cash flows			16.663										
NV terminalværdi			28.182										54.666
Markedsværdi DCF-metode			44.845										