

Vurderingsforretning

Tranegårdsparken,
Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg.



DanBolig Andersen & Partnere

Jesper H. Andersen
Viby Torv 4, 8260 Viby J
Tlf. 86110044, fax 86110677
Viby-j@danbolig.dk * www.danbolig.dk

Indholdsfortegnelse:

01. Rekvirent.....	3
02. Valuar.....	3
03. Vurderingsobjekt.....	3
04. Adkomsforhold.....	3
05. Vurderingsformål.....	3
06. Vurderingstema.....	3
07. Dokumenter og bilag.....	3
08. Indhentende oplysninger.....	3
09. Specifikationer.....	4
09.01. Ejendommens registrering.....	4
09.02. Grundarealer.....	4
09.04. Offentlig ejendomsvurdering:.....	4
09.05. Vejforhold:.....	4
09.06 Vandforsyning og –afledning.....	4
09.07. Elforsyning og - installation.....	4
09.08. Energimæssige forhold.....	4
09.09. Forsikringsforhold.....	4
09.10 Kommune, region, zonestatus.....	4
09.11. Lokalplanforhold.....	4
09.12. Byrder og servitutter.....	4
09.13. Panthæftelser:.....	4
10. Beskrivelse.....	5
11. Besvarelse.....	6
12. Forudsætninger.....	9
13. Habilitetserklæring.....	9
14. Copyright.....	9
15. Fremsendelse.....	9
16. Datering og underskrift.....	9

01. Rekvirent.

Andelsboligforeningen Tranegårdsparken
Trankær Vænge 124-172
8310 Tranbjerg
V. Tina Kristensen, Trankær Vænge 158, 8310 Tranbjerg.

02. Valuar.

Jesper H. Andersen
Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar
DanBolig Andersen & Partnere
Viby Torv 4
8260 Viby J

03. Vurderingsobjekt.

Matr. Nr. 3 FS Østerby by, Tranbjerg
25 ejendomme beliggende:
Trankær Vænge 124-172
8310 Tranbjerg

04. Adkomsforhold

Andelsboligforeningen Tranegårdsparken

05. Vurderingsformål.

Vurdering af ejendommen til brug for udregning af andelens værdi

06. Vurderingstema

06.01. En vurdering af ejendommens kontantpris.

07. Dokumenter og bilag.

- 07.01 Elektronisk tingbogsoplysning
- 07.02 Ejendomsvurderingen 2012 (egen udskrift)
- 07.03 BBR- ejermeddelelse
- 07.04 Ejendomsskat opgørelse.
- 07.05 Årsopgørelse 2015 fra kreditforening Danmark
- 07.06 Årsrapport 2014
- 07.07 Andelsboligforeningens vedtægter
- 07.08 Generalforsamlingsreferat af ordinær generalforsamling 17.03.2015

08. Indhentende oplysninger.

Det har ikke været nødvendigt at indhente flere oplysninger.

09. Specifikationer

09.01. Ejendommens registrering

Ejendommen er ifølge ejendomsvurderingen pr. 01.01.2014 registreret som beboelse, støttet andelsboligforening.

09.02. Grundarealer:

7291 kvm.

09.04. Offentlig ejendomsvurdering:

Almindelig vurdering pr. 01.10.2014: kr. 27.000.000,00

Heraf grundværdi: kr. 9.699.500,00

09.05. Vejforhold:

Ejendommen ligger ved den Private fællesvej Trankær Vænge.

09.06 Vandforsyning og –afledning

Der er vandforsyning fra Århus kommunale Værker

Der er offentlig vandafledning.

09.07. Elforsyning og - installation

Aura Energi

09.08. Energimæssige forhold

Der er installeret fjernvarme fra Tranbjerg fjernvarme.

09.09. Forsikringsforhold

Alm. Brand forsikring.

09.10 Kommune, region, zonestatus

Ejendommen ligger i Århus Kommune, Region Midtjylland og den ligger i byzone.

09.11. Lokalplanforhold.

Omfattet af lokalplan nr. 291

09.12. Byrder og servitutter

nr. 01. Lokalplan nr. 291

nr. 02. Dok. om sikring af bebyggelsesplan.

09.13. Panthæftelser:

nr. 01. Kreditforeningen. DK, kontantlån, indekslån, refinansieringsklausul kr. 16.918.500,00

nr. 02 Ejerpantebrev til Djurslands Bank A/S, kr. 26.000.000,00

10. Beskrivelse.

Ejendommen består af 8 pænt vedligeholdte beboelsesbygninger beliggende i selvstændigt lukket område med suverænt gode beliggenhed i det attraktive Trankær Vænge. Ejendommen er opført i 1990 og blev bygget som støttet andelsboligforening (Andelsboligforeningen Tranegårdsparken).

Alle bygninger fremstår i meget pæn og velholdt stand i gult murstensbyggeri med næsten nyere sort tegltag. Ejendommene er jævnligt blevet gennemgået og vedligeholdt, senest med udskiftning af en del vinduer (ideal Combi træ/alu) 10 ud af 26 er pt. skiftet, de øvrige forventes udskiftet i 2016. Der er desuden lavet en drift og vedligeholdelsesplan for bygningerne, således at fremtidig vedligeholdelse bliver struktureret.

Bygning 1 og bygning 7: Består af rækkehuse opført i 2 plan på 95/97 kvm. Indeholdende: I stueplan: Bryggers, Opholdsstue, køkken samt badeværelse. På 1.sal. 3 værelser samt lille kammer.

Bygning 2-6: Består af rækkehuse opført i 1 plan på 96 kvm. Indeholdende: Bryggers, Opholdsstue, køkken, badeværelse samt 3 værelser.

Alle huse har udgang til lille have/terrasse, redskabsskur på 5 kvm. samt carport (dog med enkelte undtagelser).

Ikke alle enheder er besigtiget, men efter beboernes oplysninger fremtræder alle enheder i pænt og velholdt stand, dog har jeg ikke i beregningen af den omkostningsbestemte husleje taget eventuelle moderniseringer af bl.a. køkken og bad i betragtning, men udelukkende beregnet afkast af forbedringer foretaget af andelsboligforeningen.

Ejendommens grundareal er på 7291 kvm. Hvoraf det bebyggede areal er 1845 kvm. Det samlede boligareal er 2395 kvm. Resten af matriklen består af vej samt grønt areal med tilhørende legeplads.

11. Besvarelse.

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de foreliggende dokumenter og indhentede oplysninger samt mine beregninger foretaget så nøjagtigt som muligt under hensyntagen til, at der ikke i ejendommen har været beregnet omkostningsbestemt husleje før, kan jeg efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema således, idet nedenstående beregninger er beregnet på grundlag af reglerne om omkostningsbestemt husleje jf. Brl. § 15. A, idet boligerne er taget i brug før den 31.12.1991.

Driftsbudget 2014 for ejendommen Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg.

Ejendomsskatter/renovation	kr.	190.587
Forsikring	kr.	27.500
Stibelysning	kr.	5.600
Renholdelse		
Vicevært (normtal kr.2200)	kr.	55.000
Administration af 25 boliger (normtal kr. 3200)	kr.	80.000
Diverse	kr.	2.500
Kapitalafkast:		
1/3 pristalreg. Overførsel fra henlæggelse til fornyelse	kr.	45.886
Anslået ydelse på 20 årig fastforrentet Lån primo år 1991	kr.	2.030.000
Budget i alt	kr.	2.437.073
Hertil kommer hensættelse til vedligeholdelse:		
§ 18 konto: 37 kr. pr. kvm. + pristalsreg. =	kr.	56,11
2/3 henlæggelse til fornyelse:		
63.333 x pristalsreg. : 2300 kvm. =	kr.	41,75
I alt: =	kr.	97,86

Lejefort. pr. 18.01.2016 for boliger i ejendommene Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg

Husnummer	Areal	Budgetleje/m2	Budgetleje	§ 18 tillæg	Årlig leje i alt
124	97	1.059,59	102780,23	9.492	112.273
126	95	1.059,59	100661,05	9.297	109957,75
128	95	1.059,59	100661,05	9.297	109957,75
130	95	1.059,59	100661,05	9.297	109957,75
132	95	1.059,59	100661,05	9.297	109957,75
134	97	1.059,59	102780,23	9.492	112272,65
136	96	1.059,59	101720,64	9.395	111115,2
138	96	1.059,59	101720,64	9.395	111115,2
140	96	1.059,59	101720,64	9.395	111115,2
142	96	1.059,59	101720,64	9.395	111115,2
144	96	1.059,59	101720,64	9.395	111115,2
146	96	1.059,59	101720,64	9.395	111115,2
148	96	1.059,59	101720,64	9.395	111115,2
150	96	1.059,59	101720,64	9.395	111115,2
152	96	1.059,59	101720,64	9.395	111115,2
154	96	1.059,59	101720,64	9.395	111115,2
156	97	1.059,59	102780,23	9.492	112272,65
158	95	1.059,59	100661,05	9.297	109957,75
160	95	1.059,59	100661,05	9.297	109957,75
162	95	1.059,59	100661,05	9.297	109957,75
164	95	1.059,59	100661,05	9.297	109957,75
166	95	1.059,59	100661,05	9.297	109957,75
168	97	1.059,59	102780,23	9.492	112272,65
170	96	1.059,59	101720,64	9.395	111115,2
172	96	1.059,59	101720,64	9.395	111115,2
	2395		2537718,05	234.375	2.772.093

Indtægter som udlejningsejendom
Ifølge ovennævnte specifikation på forrige side

Årlig husleje **kr. 2.772.093**

Driftsudgifter som udlejningsejendom:

Ejendomsskatter/ renovation	kr. 190.587
Forsikring	kr. 27.500
Vicevært	kr. 55.000
Administration anlået	kr. 80.000
Stibelysning	kr. 6.000
Vedligeholdelse anslået	kr. 178.000

Driftsudgifter I alt **kr. 537.087**

Nettolejeindtægt: **kr. 2.235.006**

Det er lovgiver og domstolenes opfattelse, at en udlejningsejendom skal vurderes med én ledig lejlighed, når der foretages vurdering efter Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Dette er der ikke taget hensyn til i min vurdering, da det for en køber af denne ejendom med 25 enheder ikke vil være så afgørende med en ledig enhed, som det vil være for en køber af en mindre ejendom.

Derimod vil den gode bygningsvedligeholdelse med nyere tag og ikke mindst den suverænt gode beliggenhed have betydning for, hvilken forrentning, en køber vil forlange af sin investering og det er min overbevisning, at en køber af nærværende ejendom vil være tilfreds med en forrentning på 6,00 % med det nuværende renteniveau,

Min vurdering af ejendommen vil derfor under disse forudsætninger være en kontantpris på
Kr. 37.250.000
skriver tretisyvmillionertohundrefemtitusinde 00/100

12. Forudsætninger

Nedennævnte forudsætninger er indgået i besvarelsen af vurderingsresultatet

- at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller byrder
- at der ikke påhviler ejendommen gæld til det offentlige eller andre

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboliglovens § 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.

13. Habilitetserklæring

Nærværende besvarelse er afgivet efter bedste evne og overbevisning og jeg kan erklære, at jeg ikke har nogen interesse i objektet udover denne vurderingsforretning, der betales af rekvirenten.

14. Copyright

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

15. Fremsendelse

Vurderingsforretningen er fremsendt til rekvirenten i 6 eksemplarer.

16. Datering og underskrift

Viby, 18 Januar 2016

Jesper H. Andersen
Statsaut. ejendomsmægler & valuar