

# 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 40283518  
Email: [allan.bante@lokal-maegler.dk](mailto:allan.bante@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 40283518  
Email: allan.bante@lokal-maegler.dk Cvr 25161602

01. REKVIRENT:

Fmd Jeppe Blixenkroner-Møller, mail: jeppe.blixen@gmail.com

02. ANSVARLIG VALUAR:

Ejendomsmægler, valuar Allan Bante, Lokalmæglerne

03. VURDERINGSOBJEKT:

Abf, Trankær Vænge 124-172, 8310 Tranbjerg. Matr.nr. 3 fs Østerby, Tranbjerg

04. ADKOMSTFORHOLD:

Ejendommens ejes iflg. tingbogen: Abf, Tranegårdsparken cvr. 32133797

05. VURDERINGSFORMÅL:

Vurderingen skal af rekvirenten anvendes i forbindelse med opgørelsen af andelsværdien til brug for fastsættelsen af andelsværdien i regnskabet.

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 vurderings dagen i det åbne, professionelle marked uden ”liebhaberhensyn” med overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor – og under de almindelige og særlige forudsætninger der følger af bekendtgørelsen.

07. DOKUMENTER OG BILAG:

Vi har modtaget kopi af følgende ved indhentelse på foreningens hjemmeside:

\*regnskab for 2021 m. budget 2022

\*generalforsamlings- samt ekstraordinær generalforsamlings referat

**Lokalmæglerne**

Ejendomsmæglerfa. Jette Dalgaard  
Byvej 22, 8543 Hornslet, tlf 40283518  
Email: allan.bante@lokal-maegler.dk Cvr 25161602

Vi har tidligere modtaget:

- \* 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: BBR-ejermeddelelse, Offentlig ejendomsvurdering 2022 samt 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 m<sup>2</sup>.

##### 09.03 BBR-oplysninger

Der henvises til BBR-meddelelsen

##### 09.04 Offentlig ejendomsvurdering

Ifølge ejendomsvurdering pr. 01.01.2022 andrager ejendomsværdien kr. 27.000.000, heraf grundværdi kr. 9.457.000

##### 09.05 Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret i Alm.Brand, dækker brand, svamp og 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. 291 på ejendommen.

##### 09.09 Byrder og servitutter

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

#### 10. BESIGTIGELSE:

Ejendommen blev besigtiget udvendigt den 07.02.2023 Til stede ved besigtigelsen var ejendomsmægler, valuar, Allan Bante fra Lokalmæglerne.

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

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

#### **Lokalmæglerne**

Ejendomsmæglerfa. Jette Dalgaard  
Byvej 22, 8543 Hornslet, tlf 40283518  
Email: allan.bante@lokal-maegler.dk Cvr 25161602

## 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. 46.100.000**

skriver kroner firetiseksmillionerogethundredetusinde 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 u tinglyste rettigheder overfor tredjemand,  
At der ikke påhviler ejendommen u tinglyst 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 gns. kvm. pris for solgte sammenlignelige ejendomme.  
At markedslejen ansættes til kr 1.180,- pr. kvm., hvilket vurderes at være lavere end omkostningsbestemt leje.  
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 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.  
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 deltaget i opdateringskursus via Dansk Ejendomsmæglerforening iht. Reglerne for

### **Lokalmæglerne**

Ejendomsmæglerfa. Jette Dalgaard  
Byvej 22, 8543 Hornslet, tlf 40283518  
Email: allan.bante@lokal-maegler.dk Cvr 25161602

overgangsordning af valuarer og er ansvarsforsikret via DE.  
At sammenlignelige udlejningsejendomme ikke findes i nærområdet, hvorfor der er undersøgt solgte rækkehuse, samt lejebolig i 8310 – 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 vurderingsmandens 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, såfremt dette er vedtaget på foreningens generalforsamling. Vurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder jf. loven.

16. FREMSENDELSE:

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

17. DATERING OG UNDERSKRIFT:

Hornslet, den 08.02.2023

Som vurderingsmand:



Allan Bante  
ejendomsmægler & valuar

**Lokalmæglerne**

Ejendomsmæglerfa. Jette Dalgaard  
Byvej 22, 8543 Hornslet, tlf 40283518  
Email: allan.bante@lokal-maegler.dk Cvr 25161602

**Bilag 1**

## DRIFTSBUDGET excl. 1 bolig

|             |        |
|-------------|--------|
| ejd.skat    | 223155 |
| renovation  | 26400  |
| forsikring  | 29760  |
| fælles el   | 3960   |
| vicevært    | 55200  |
| GF          | 36000  |
| adm ansl    | 72000  |
| vedligehold | 114960 |

**Bilag 2**

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| følsomhedsanalyse |               |
| afkast            | Pris i tkr    |
| 5,85%             | 38.510        |
| 5,35%             | 41.950        |
| 4,85%             | <b>46.100</b> |
| 4,35%             | 51.190        |
| 3,85%             | 57.600        |

**Bilag 3**

| Sammenligningsejendomme |             |     |           |              |
|-------------------------|-------------|-----|-----------|--------------|
| adresse                 | pris i tkr. | kvm | solgt pr. | bemærkninger |
| skovgårdsvænget 490     | 2578        | 85  | 181122    | rækkehus     |
| jegstrupvænget 241      | 2500        | 105 | 161122    | rækkehus     |
| nørrevænget 101         | 1550        | 85  | 91122     | rækkehus     |
| hammervænget 23         | 2080        | 108 | 71022     | rækkehus     |
| laurbærvænget 98        | 1835        | 75  | 71022     | rækkehus     |
| nørrevænget 147         | 2998        | 144 | 280822    | rækkehus     |
| egevænget 116           | 2695        | 92  | 230822    | rækkehus     |

| Leje            | pris pr kvm | kvm |
|-----------------|-------------|-----|
| jegstrupvænget  | 7950        | 85  |
| trankær mosevej | 9900        | 101 |
| ellemosevænget  | 9700        | 102 |
| møllevangen     | 5595        | 47  |

**Lokalmæglerne**

Ejendomsmæglerfa. Jette Dalgaard  
 Byvej 22, 8543 Hornslet, tlf 40283518  
 Email: allan.bante@lokal-maegler.dk Cvr 25161602

## Bilag 4

|  |      | 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  |      | 2.713         | 2.767         | 2.823        | 2.879        | 2.937        | 2.995        | 3.055        | 3.116        | 3.179        | 3.242        | 3.307        |
| Afvigelse fra markedsleje                          |      | 0             | 0             | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |              |
| Særintretning                                      |      | 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            |
| <b>Bruttoleje</b>                                  |      | <b>2.713</b>  | <b>2.767</b>  | <b>2.823</b> | <b>2.879</b> | <b>2.937</b> | <b>2.995</b> | <b>3.055</b> | <b>3.116</b> | <b>3.179</b> | <b>3.242</b> | <b>3.307</b> |
| Driftsudgifter                                     |      | -374          | -382          | -390         | -397         | -405         | -413         | -422         | -430         | -439         | -448         | -456         |
| Ejendommens andel af varme etc. ved tomgang        |      | 0             | 0             | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Administration                                     |      | -72           | -73           | -75          | -76          | -78          | -79          | -81          | -83          | -84          | -86          | -88          |
| Løbende vedligeholdelse                            |      | -115          | -117          | -120         | -122         | -124         | -127         | -129         | -132         | -135         | -137         | -140         |
| Planlagt vedligeholdelse                           |      | 0             | -600          | 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            |
| <b>Udgifter i alt</b>                              |      | <b>-561</b>   | <b>-1.173</b> | <b>-584</b>  | <b>-596</b>  | <b>-608</b>  | <b>-620</b>  | <b>-632</b>  | <b>-645</b>  | <b>-658</b>  | <b>-671</b>  | <b>-684</b>  |
| <b>Driftsresultat / cash flow</b>                  |      | <b>2.152</b>  | <b>1.595</b>  | <b>2.239</b> | <b>2.283</b> | <b>2.329</b> | <b>2.376</b> | <b>2.423</b> | <b>2.472</b> | <b>2.521</b> | <b>2.571</b> | <b>2.623</b> |
| DCF-metode   |      |               |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| NV årlig cash flow                                 |      | 2.014         | 1.397         | 1.835        | 1.752        | 1.672        | 1.596        | 1.524        | 1.455        | 1.389        | 1.326        |              |
| NV cash flows                                      |      | 15.959        |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| NV terminalværdi                                   |      | 27.879        |               |              |              |              |              |              |              |              |              | 54.079       |
| <b>Markedsværdi DCF-metode</b>                     |      | <b>43.838</b> |               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |