



VURDERING



Ejendommen: Bregnerødvej 156-164B
3460 Birkerød

Ejer: A/B Bregnerødvej 156-164B

Rekvirent: A/B Bregnerødvej 156-164B v/Boligadministratorene A/S

Vurdering pr.: 31. december 2016



- Formål:** Vurderingen er foretaget med det formål at fastsætte ejendommens værdi som udlejningsejendom efter reglerne i Lov om Andelsboliger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 b.
- Denne vurderede værdi som udlejningsejendom fordelt på de enkelte andelsboliger kan være forskellig fra den pris, som andelshaveren kan opnå ved et salg af andelsboligen.
- Besigtigelse:** VALUAREN har besigtiget ejendommen udefra den 8. januar 2017. Tidligere har vi besigtiget Bregnerødvej 164B og Bregnerødvej 156, st.
- Adkomst:** Der er lyst adkomst til A/B Bregnerødvej 156-164B den 17. februar 2006 for kr. 7.100.000 kontant.
- Matr. nr. 13 A Høvelte By, Blovstrød.
- Oplysninger:** Vurderingen bygger på oplysninger fra andelsboligforeningens bestyrelse, administrator samt offentlige ejendomsregistre.
- Dokumenter:** Der er indhentet oplysninger om ejendommens arealer m.v., herunder ejerforhold, i offentlige registre og tingbogen.
- Vi har modtaget følgende materiale fra opdragsgiver/administrator:
- Årsrapport 2015 og budget 2016
Ejendomsskattebillet 2016
Forsikringspolice
Vedtægter for Andelsboligforeningen
Referat fra generalforsamling af 18. maj 2016
Energimærke
- Vi har yderligere indhentet følgende materiale:
- Tingbog
BBR-meddelelse
Oplysning om ejendomsskat for 2017 (www.ois.dk)
Oplysning om jordforurening fra Regionen
- Materialet er gennemset af VALUAREN og giver ikke anledning til særlige bemærkninger.
- Ejendomskategori:** Den vurderede ejendom henhører under kategorien privat andelsboligejendom anvendt som beboelsesejendom med 11 boliger.
- Tinglyst areal:** Matr.nr. 13A Høvelte By, Blovstrød:
Matrikulært areal 8.571 kvm, heraf vej 330 kvm.

**Arealer:**

Ejendommens areal er i henhold til BBR-oversigt fordelt således:

Bygning 1:

Bebygget areal	186 kvm
Boligareal	323 kvm
Tagetage	137 kvm
Heraf udnyttet tagetage	137 kvm
Kælder	20 kvm
Samlet bygningsareal	186 kvm

Bygning 2:

Bebygget areal	215 kvm
Boligareal	382 kvm
Tagetage	167 kvm
Heraf udnyttet tagetage	167 kvm
Samlet bygningsareal	215 kvm

Bygning 3:

Bebygget areal	120 kvm
Boligareal	207 kvm
Tagetage	87 kvm
Heraf udnyttet tagetage	87 kvm
Samlet bygningsareal	120 kvm

Bygning 4:

Garage	45 kvm
--------	--------

Bygning 5:

Udhus	55 kvm
-------	--------

Bygning 6:

Udhus	60 kvm
-------	--------

Endvidere findes en carportbygning med plads til 5 biler.

Ejendommen er en nedlagt landbrugsejendom (erhverv) ombygget til beboelse. Bygning 1-3 indeholder i alt 11 boliger, der alle har eget wc/bad og køkken.

Bygning 6 er på BBR registeret som et udhus på 60 kvm. Bebyggelsen er oprindeligt ulovligt opført, men der foreligger landzonetilladelse fra Allerød Kommune af 9. november 2015, hvoraf det fremgår, at udhuset kan bibeholdes og omdannes til bolig, efter nærmere ansøgning om byggetilladelse. Det bemærkes, at bygningen faktisk er 110 kvm, og dette forhold bør berigtiges hos kommunen i forbindelse med omdannelse til bolig. Der er eget bad/wc og køkken i enheden.



Bygning 4 og 5 er to sammenbyggede garage/lagerbygninger på i alt 100 kvm.

Der er uoverensstemmelser mellem de enkelte arealer på BBR, totaler på BBR og de faktiske forhold på ejendommen. VALUAREN anbefaler andelsboligforeningen at tage kontakt til en landinspektør, med henblik på at få forholdene på ejendommen berigtiget.

Herudover forudsættes der, at foreligge gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke haft lejlighed til selv at undersøge, hvorvidt denne forudsætning er korrekt.

Opførelsesår:

I henhold til BBR-meddelelse er ejendommen opført i 1924.

Forsikring:

Ejendommen er bygningsforsikret hos Codan Forsikring på sædvanlige vilkår med dækning for svampe- og insektskader uden væsentlige forbehold.

Servitutter:

Der er i tingbogen lyst følgende servitutter:

29.11.1978 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
25.07.2005 Tillægstekst ekstrakt af skøde ved brugsret
13.01.2016 Landzonetilladelse

Der er ikke foretaget gennemgang af ejendommens servitutter og ikke rekvireret ejendomsdatarapport. Der tages forbehold for, at servitutterne og ejendomsdatarapporten måtte indeholde bestemmelser, som er usædvanligt belastende for ejendommen.

Beskrivelse:

BELIGGENHED:

Den vurderede ejendom har en attraktiv beliggenhed i et landzoneområde i Birkerøds vestlige udkant. Fra ejendommen er der ca. 2,5 km til Birkerød centrum og Birkerød Station.

GRUNDEN:

Grundens friarealer er udlagt til have og græsplæne med grusbelagte gårdspladser og asfalterede veje. Grunden er beliggende ned til en mindre sø. Det er konstateret, at der på ejendommen er et større ubebygget areal ned mod søen. Arealet er beliggende i landzone.



BEBYGGELSEN:

Bygningerne er opført i mursten og har pudsede facader. Alle sokler og pudsede facader på nær én er malet i 2016. Alt træværk, herunder gavltrekanter, udhæng, sternbrædder, vindskeder m.v. er ligeledes malet i 2016.

Ifølge det oplyste er ydermurene udført med hulrum, hvor der er udført hulmursisolering. Sålbænkene er udført dels i klinker dels i beton.

Vinduer er termovinduer, der alle er udskiftet i perioden 2004-2006.

Ejendommens tag er blevet udskiftet i 2010 /2011. Tagdækningen er udført i stålplader (Decra-tag).

Der er 20 kvm kælder under ejendommen. Endvidere findes et par rum i stueplan, der anvendes som boilerum med en varmtvandsbeholder i hver.

Ejendommen har fællesvaskeri. Ejendommen opvarmes med naturgas.

Bygning 6 er registeret som udhus, men er jf. landzonetilladelse fra Allerød Kommune 9. november 2016, godkendt til at indrette som bolig. Tilladelsen skal udnyttes inden for 3 år. Der skal søges byggetilladelse til ombygning af udhuset. Vi har i vores beregninger medtaget en lejeindtægt for enheden, men modregnet et skønnet beløb på kr. 400.000 til renovering og indretning af udhuset til beboelse.

Ejendommen fremtræder generelt i almindelig vedligeholdelsesmæssig stand, om end det kan forventes, at der løbende skal ske vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

VALUAREN anbefaler, at der løbende sker teknisk gennemgang af ejendommen, og der bliver udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Miljøforhold:

Ejendommen er miljømæssigt områdeklassificeret efter jordforureningsloven som ”område med krav om analyser”. I henhold til oplysninger om forurening fra Region Hovedstaden er ejendommen ikke kortlagt som forurennet eller muligt forurennet.

Teknisk forsyning:

Vand:
Tilsluttet alment vandværk.
Anlægsgæld forudsat kr. 0.

Kloak:
Kloakeret til offentligt anlæg.
Anlægsgæld forudsat kr. 0.



El:
Tilsluttet offentligt elværk.
Anlægsgæld forudsat kr. 0.

Varme:
Opvarmning sker med centralvarme med fjernvarme.
Anlægsgæld forudsat kr. 0.

Vej og fortov:
Ejendommen er beliggende ved offentlig vej.
Anlægsgæld forudsat kr. 0.

Ejendomsværdi: Ejendommen er den 1. oktober 2015 vurderet til:

Ejendomsværdi	kr.	5.600.000
heraf grundværdi	kr.	2.563.000

Driftsudgifter: Driftsudgifterne er anslået jf. andelsboligforeningens regnskab/budget samt normtal fra Huslejenævnet.

Driftsbudget, anslået:

Ejendomsskatter og afgifter 2017		62.500
Vand	lejer	-
Renovation		23.000
Vicevært og snerydning		20.000
Varmeregnskab/vandregnskab		18.896
El		9.836
Forsikring og abonnementer		23.589
Administration		50.000
Udvendig vedligeholdelse	1.132 kvm á kr. 50	56.600
Årlige udgifter anslået i alt		<u>264.421</u>

I forbindelse med årsregnskabet's udarbejdelse kan vi anbefale, at foreningen vurderer evt. at foretage hensættelser til renovering/vedligehold af ejendommen og tager højde for disse ved opgørelse af andelskronen.

Lejeindtægter: Ejendommen er ombygget fra erhverv til bolig, og lejen er derfor fastsat til markedslejen i henhold til boligreguleringsloven § 15A.

Andelshavernes eventuelle individuelle forbedringer indgår ikke i vurderingen.

Vi har taget udgangspunkt i en kvm-pris på ca. kr. 1.100 til kr. 1.200. Vi vurderer, at lejen for lejemålene i ejendommen i gennemsnit vil udgøre ca. kr. 1.150 pr. kvm.



Vi skønner, at garager/udhus vil kunne udlejes til kr. 300 pr. kvm.
Vi skønner, at en carportplads vil kunne udlejes til kr. 200 pr. måned.

1.032 kvm boligareal á ca. kr. 1.151	kr. 1.187.850
100 kvm erhvervsareal á kr. 300	kr. 30.000
5 carporte á kr. 200 pr. mdr.	kr. 12.000
I alt	kr. 1.229.850

Ved vurderingen er forudsat, at deposita for lejemålene udgør 6 måneders leje for boliger og 3 måneders leje for erhverv, i alt ca. kr. 601.000. Det er forudsat, at der ikke betales depositum for carportene.

Forudsætninger:

Vurderingen er foretaget under forudsætning af, at ejendommen i sin helhed er lovligt opført, indrettet og benyttet, samt at ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige.

Ejendommen vurderes ud fra retspraksis, hvilket vil sige, at der forefindes en ledig lejlighed.

Det forudsættes, at ejendomsdatarapporten ikke indeholder oplysninger, der belaster ejendommen økonomisk.

Vi har vurderet prisen med udgangspunkt i lejeniveauet for området (det lejedes værdi). Vi har ligeledes sammenlignet forrentningsprocenten med markedets aktuelle handler og udbud, hvor det har været muligt.

Konklusion:

Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommen er beliggende i Birkerød.
- Ejendommen fremtræder i almindelig vedligeholdelsesmæssig stand.
- Ejendommen står nymalet og vil være attraktiv for en køber.

Vurdering:

Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 16.700.000,- skriver kroner ettitseksmillioner-syvhundredetusinde 00/100.

Handelsprisen er fremkommet som følger:

Vurderingssum før fradrag	Kr. 17.250.000
Pr. kvm	Kr. 16.715
Forrentningsprocent	% 5,75%
Frdrag til opsat vedligehold *)	Kr. -150.000
Frdrag til istandsættelse af udhus til bolig**)	Kr. -400.000
Værdi af en ledig lejlighed***)	Kr. 0
I alt handelspris	Kr. 16.700.000



*) Handelsprisen er fratrasket et skønnet beløb til opsat vedligehold på kr. 150.000 til udbedring af tagpap samt facader/beklædning på udehuse, hegn m.v.

**) Handelsprisen er fratrasket et skønnet beløb til renovering og indretning af udhus (Bygning 6) til bolig på kr. 400.000.

***) Handelsprisen indeholder værdien af en ledig lejlighed, jf. retspraksis. Vi har skønnet værdien til kr. 0.

Analyse:

Kvm-prisen for aktuelt udbudte boligudlejningsejendomme i størrelsen 450-2.000 kvm i Nordsjælland ligger i niveauet ca. kr. 13.600 - 21.000 pr. kvm (www.ejendomstorvet.dk - 12. januar 2017). Der er således store udsving i priserne.

Prisniveauet for boliglejemål i ejendomme omdannet fra erhverv til bolig kan erfaringsmæssigt sættes til ca. kr. 1.000-1.600 pr. kvm.

Vi har vurderet ejendommen ud fra et afkast på 5,75 % p.a. Afkastet på aktuelt udbudte ejendomme ligger typisk i niveauet 3,4-6,4 % p.a.

Vi finder, at ejendommen ligger på niveau med gennemsnittet for aktuelt udbudte ejendomme. Afkastet er i den høje ende af niveauet, sammenlignet med aktuelt udbudte ejendomme, grundet ejendommens beliggenhed, få forbedringsarbejder, gode udviklingsmuligheder og vedligeholdelsesmæssige stand.

Et krav om et højere afkast fra en investor (fx en stigning fra 5,75 % p.a. til 6,75 % p.a.) vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 2,5 mio. Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom overfor krav om højere afkast.

Vi skal gøre opmærksom på, at ejendommens markedsværdi som følge af et usikkert kapitalmarked kan svinge inden for relativ kort tid i såvel positiv som negativ retning.

Vi vedlægger vores **følsomhedsanalyse baseret på værdien før fradrag til opsat vedligeholdelse og indretning af udhus til bolig samt tillæg af en ledig lejlighed**, hvilken udviser store værdiændringer for ejendommen ved små ændringer i afkastprocenten.

Erklæring/Ansvar:

Vi erklærer ikke at have interesse i vurderingssummens størrelse, ligesom vi ikke har særlig tilknytning til parterne i sagen.

Vurderingen er udtryk for vores kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig og er foretaget efter bedste overbevisning.



Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Copyright:

Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Frederiksberg, den 13. januar 2017

Peter Ryaa, HD
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE

Bilag:

Følsomhedsanalyse



Følsomhedsanalyse:

Bregnerødvej 156-164B, 3460 Birkerød

(Før fradrag til opsat vedligeholdelse, fradrag til omdannelse af udhus til bolig og tillæg af værdi af en ledig lejlighed m.v.)

	Sats	Kr	Pr kvm. kr:
Nuværende vurdering:	5,75%	17.250.000 (afrundet)	16.715
Ved afkast:	5,25%	18.846.793	18.262
Ved afkast:	5,50%	18.012.132	17.454
Ved afkast:	5,75%	17.250.000	16.715
Ved afkast:	6,00%	16.551.338	16.038
Ved afkast:	6,25%	15.908.535	15.415
Ved afkast:	6,50%	15.315.148	14.840
Ved afkast:	6,75%	14.765.691	14.308
Ved afkast:	7,00%	14.255.459	13.813
Ved afkast:	7,25%	13.780.396	13.353
Ved afkast:	7,50%	13.336.988	12.923
Ved afkast:	7,75%	12.922.173	12.521
Ved afkast:	8,00%	12.533.271	12.145
Ved afkast:	8,25%	12.167.928	11.791
Ved afkast:	8,50%	11.824.065	11.457
Ved afkast:	8,75%	11.499.843	11.143
Ved afkast:	9,00%	11.193.626	10.847
Ved afkast:	9,25%	10.903.954	10.566