

VURDERING



Ejendommen: Bregnerødvej 156-164B
3460 Birkerød

Ejer: A/B Bregnerødvej 156-164B

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

Vurdering pr.: 31. december 2014

Formål: Vurderingen er foretaget med det formål at fastsætte ejendommens værdi i handel og vandel 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 den 18. februar 2015. I besigtigelsen indgik fremvisning af Bregnerødvej 164B samt fællesarealer.

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 og kommunale 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:

Regnskab 2013
Forsikringspolice
Vedtægter for andelsboligforeningen
Referat fra ekstraordinær generalforsamling 27. maj 2014
Ejendomsskattebillet 2015

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 12 boliger.

Tinglyst areal: Matrikulært areal i alt 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
Udnyttet tagetage	137 kvm
Kælder	20 kvm
Samlet bygningsareal	186 kvm

Bygning 2:

Bebygget areal	215 kvm
Boligareal	382 kvm
Udnyttet tagetage	167 kvm
Samlet bygningsareal	215 kvm

Bygning 3:

Bebygget areal	120 kvm
Boligareal	207 kvm
Udnyttet tagetage	87 kvm
Samlet bygningsareal	120 kvm

Ejendommen er en nedlagt landbrugsejendom (erhverv) ombygget til beboelse med i alt 12 beboelseslejligheder i størrelsen 38-164 kvm.

Der findes 2 garage-/lagerbygninger på grunden på hhv. 55 og 60 kvm. Endvidere 45 kvm overdækning anvendt til parkering.

På ejendommen findes et bygning udført i træ, ned mod søen. Opdragsgiver oplyser, at der ikke er indhentet tilladelse til opførelsen af bygningen hos kommunen. Andelsboligforeningen er ved at undersøge forholdet nærmere. Bygningen er ikke medtaget i vurderingen, idet den kan vise sig at have positiv eller negativ værdi alt afhængigt af, om bygningen kan godkendes af kommunen. Når forholdet er afklaret hos kommunen, vil bygningens positive eller negative værdi (nedrivningsværdi) indgå i først kommende vurdering.

Det er konstateret, at der på ejendommen er et større ubebygget areal bagerst på grunden ned mod søen. Arealet vil muligvis kunne udstykkes.

VALUAREN anbefaler andelsboligforeningen at tage kontakt til en landinspektør vedrørende ovenstående forhold.

Der er endvidere uoverensstemmelser mellem de faktiske forhold og BBR-ejer meddelelse.

VALUAREN anbefaler andelsboligforeningen at få forholdene på ejendommen berigtiget.

Der forudsættes, foruden ovenstående omkring bygningen ned mod søen, 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-ejermeddelelse er ejendommen opført i 1924.

Forsikring: Ejendommen er forsikret på sædvanlige vilkår hos Codan forsikring 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.

Der er ikke foretaget gennemgang af ejendommens servitutter og ikke rekvireret kommunalt ejendomsoplysningsskema. Der tages forbehold for, at servitutterne og de kommunale ejendomsoplysninger 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/græsplæne med grusbelagte gårdspladser og asfalterede veje. Grunden er beliggende ned til en mindre sø.

BEBYGGELSEN:
Bygningerne er opført i mursten. Facaderne er pudsede og malede. Ifølge det oplyste er ydermurene udført med hulrum, hvor der er udført hulmursisolering. Såløbene 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.

Ejendommen fremtræder generelt i mindre god vedligeholdelsesmæssig stand.

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”.				
Teknisk forsyning:	Vand: Tilsluttet alment vandværk. Fællesafregning. 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 2013 vurderet til: <table> <tr> <td>Ejendomsværdi</td><td>kr. 5.600.000</td></tr> <tr> <td>heraf grundværdi</td><td>kr. 2.628.700</td></tr> </table>	Ejendomsværdi	kr. 5.600.000	heraf grundværdi	kr. 2.628.700
Ejendomsværdi	kr. 5.600.000				
heraf grundværdi	kr. 2.628.700				
Driftsudgifter:	Driftsudgifterne er anslået jf. andelsboligforeningens regnskab/budget samt normtal fra Huslejenævnet.				

Driftsbudget, anslået:

Ejendomsskatter og afgifter 2015	59.934
Vand	<i>lejer</i> -
Renovation	22.332
Vicevært og snerydning	20.000
Varmeregnskab/vandregnskab	17.683
El	8.324
Vaskeri - netto	-3.119
Forsikring og abonnemeter	21.087
Administration	42.500
Udvendig vedligeholdelse	972 kvm a kr. 50 48.600
Årlige udgifter anslået i alt	<u>237.341</u>

I forbindelse med årsregnskabets 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.

Vi har taget udgangspunkt i en kvm-pris på kr. 1.100 hvilket vi skønner, er markedslejen for boligerne.

Andelshavernes eventuelle individuelle forbedringer indgår ikke i vurderingen.

912 kvm boligareal á ca. kr. 1.100	kr.	1.003.200
3 Garager	kr.	28.800
5 overdækkede p-pladser	<u>kr.</u>	<u>9.000</u>
I alt	kr.	1.041.000

Ved vurderingen er forudsat, at deposita for lejemålene udgør 6 måneders leje, ca. kr. 500.000.

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 andelsboligloven, hvilket vil sige, at der forefindes en ledig lejlighed.

Det forudsættes, at de kommunale ejendomsoplysninger ikke indeholder oplysninger, der belaster ejendommen økonomisk.

Vi har beregnet prisen med udgangspunkt i lejeniveauet for området, idet vi samtidig har sammenlignet vurderingsprisen med ejerboligpriserne i området.

Konklusion:

Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommen er beliggende i udkanten af Birkerød
- Ejendommen er generelt mindre vedligeholdt

Vurdering:

Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 14.075.000,- skriver kontant kroner ettfiremillioner-syvtifemtusinde 00/100.

Handelsprisen er fremkommet som følger:

Vurderingssum før fradrag til vedligeholdelse	Kr.	14.375.000
Pr. kvm	Kr.	14.789
Forrentningsprocent	%	5,75%
Hensættelse til opsat vedligeholdelse, herunder maling, tagpap på garager, hegn m.v.	Kr.	-300.000
I alt handelspris*	Kr.	<u>14.075.000</u>

*Handelsprisen er fratrukket en renoveringsudgift på kr. 300.000, idet taget på garagerne mod søen er utæt. Ejendommen fremstår endvidere med ufærdigt malerarbejde, et væltet hegn og resterne af en nedrevet bygning.

Analyse:

Vurderingssummen afspejler den aktuelle markedsværdi for investerings-ejendomme, hvor der p.t. er et stigende antal ejendomme i udbud og pressede markedspriser.

Afkastkravet er imidlertid de senere år steget på grund af den økonomiske krise, hvilket har medført faldende priser på investeringsejendomme. Markedet for investeringsejendomme er p.t. trægt, og der kan ske et yderlige prisfald på ejendomme, hvis det økonomiske klima bliver mere ugunstigt for investeringsejendomme.

Det har ikke været muligt, at finde umiddelbare relevante handler at sammenligne med, da marked pt. bærer præg af meget få handler, hvor der typisk er indbygget en form for finansiering. Endvidere handles kun få ejendomme, der er omdannet fra erhverv til bolig.

Af de få markedsrapporter hvor der indgår oplysninger om udlejningspriser for boligudlejningsejendomme fremgår prisniveauet i området til at være ca. kr. 1.000-1.500 pr. kvm.

Vi har sammenlignet med den skønnede kvm-pris på kr. 1.100 pr. kvm, og finder dette passende henset til ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesmæssige stand.

Med hensyn til afkastkravet, ses der en stigning i kravet til afkastprocenten fra en investor. Et fortsat højere afkastkrav vil medføre en lavere vurderingspris.

Et fortsat krav om højere afkastprocent 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. 2,1 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**, 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.

Virum, den 18. februar 2015

Peter Ryaa, HD
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE

Bilag:

Følsomhedsanalyse

Følsomhedsanalyse:

A/B Bregnerødvej 156-164, 3460 Birkerød



	Sats	Kr	Pr kvm. kr:
Nuværende vurdering:	5,75%	14.375.000 (afrundet)	14.789
Ved afkast:	5,25%	15.708.035	16.161
Ved afkast:	5,50%	15.011.199	15.444
Ved afkast:	5,75%	14.375.000	14.789
Ved afkast:	6,00%	13.791.852	14.189
Ved afkast:	6,25%	13.255.386	13.637
Ved afkast:	6,50%	12.760.211	13.128
Ved afkast:	6,75%	12.301.738	12.656
Ved afkast:	7,00%	11.876.031	12.218
Ved afkast:	7,25%	11.479.699	11.810
Ved afkast:	7,50%	11.109.804	11.430
Ved afkast:	7,75%	10.763.785	11.074
Ved afkast:	8,00%	10.439.402	10.740
Ved afkast:	8,25%	10.134.689	10.427
Ved afkast:	8,50%	9.847.908	10.132
Ved afkast:	8,75%	9.577.523	9.853
Ved afkast:	9,00%	9.322.165	9.591
Ved afkast:	9,25%	9.080.616	9.342
Ved afkast:	9,50%	8.851.786	9.107