

Erik Jacobsen

Ejendomsmægler MDE, Valuar

VURDERING

af handelsværdien som udlejningsejendom

AB Birketoften

Tinghøjvej 64 A - H, 66 A- E & 68 A - E
2860 Søborg

Matr. nr. 10 ai Buddinge
Cvr.nr. 33546688

Udarbejdet, den 1. oktober 2017

af

Valuar, ejendomsmægler MDE
Erik Jacobsen
Amagerbrogade 174, 2300 S.

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. Tidspunkt
2. Rekvirent
3. Administrator
4. Revisor
5. Formål
6. Vurderingstema
7. Fremlagte bilag
8. Beliggenhed
9. Beskrivelse
10. Ejendommens indhold
11. Arealer
12. Offentlig ejendomsvurdering
13. Byrder
14. Planforhold/Offentlige forhold
15. Årlig leje
16. Særlig forhold
17. Prisfastsættelse
18. Kontant handelsværdi og forrentningsprocent

VURDERING

af handelsværdien som udlejningsejendom

AB Birketoften

Tinghøjvej 64 A - H, 66 A - E & 68 A - E
2860 Søborg

Matr. nr. 10 ai Buddinge
Cvr.nr. 33546688

Udarbejdet, den 1. oktober 2017

af

Valuar, ejendomsmægler MDE
Erik Jacobsen
Amagerbrogade 174, 2300 S.

1. Tidspunkt:

Ejendommen er besigtiget udvendigt, den 29. september 2017.

2. Rekvirent:

Andelsboligforeningen Birketoften
c/o Erik Friis Nielsen
Tinghøjvej 66 A
2860 Søborg

3. Administrator:

Andelsboligforeningen er selvadministrerende.

4. Revisor:

REVIDATA
Reg. revisorer FRR
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

5. Formål:

Andelsboligforeningen anvender værdiansættelsesprincip inden for rammerne af maksimalprissystemet. Foreningen ønsker i den forbindelse at få foretaget en vurdering af ejendommens forventede kontante værdi som udlejningsejendom, herunder til brug for foreningens ansættelse af ejendommens værdi i årsrapporten.

6. Vurderingstema:

At vurdere ejendommens forventede kontante handelsværdi på vurderings-tidspunktet som udlejningsejendom i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen vurderes til den forventede kontantpris, den vil kunne sælges til som udlejningsejendom, idet der tages udgangspunkt i, at den ikke har status som andelsboligejendom og ikke har haft det.

Andelsboligforeningen er gjort bekendt med, at loven har følgende ordlyd:

"Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel."

Vurderingsmandens definition af kontant handelsværdi:

"Markedsværdien (den kontante handelsværdi) defineres som den vurderede pris, for hvilken et aktiv skulle kunne omsættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidigt uvildige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt fornuftigt."

7. Fremlagte bilag:

Vedtægter af 2010
Årsrapport 2016
Budget 2016
Energimærkning af 24. oktober 2010
Generalforsamlingsref. af 29. marts 2017
Generalforsamlingsref. af 28. april 2016
Generalforsamlingsref. af 30. april 2015
Generalforsamlingsref. af 14. maj 2014
Ejendomsskattebillet 2017

Indhentet:

BBR-ejermeddelelse af d.d.
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016
Tingbogsattest af d.d.
Jordforeningsattest
Kommuneplan nr. 13 B1 & 17E1/B1
Lokalplan nr. BP 14
Dingeo.dk

8. Beliggenhed:

Central beliggenhed i Søborg, med tæt adgang til indkøbsmuligheder, offentlige transportmuligheder, motorvejsforbindelse, offentlige institutioner m.v.

9. Beskrivelse:

Bebyggelsen er opført af Lind & Risør med 3 selvstændige beboelsesenheder, heraf 2 enheder med hver 5 boligenheder (rækkehuse) i 2 etager, samt 1 enhed i 2 etager med 8 lejligheder i ét plan, samt 1991. Bebyggelsen er opført i røde sten med tegltag. Rækkehusene har egen have, ligesom stuelejlighederne råder over egen have. 1. sals lejlighederne har egen terrasse.

Matriklen fremstår velholdt med grønne arealer og større parkeringsareal. Ejendommen råder over 165 kv.m. kælderareal, herunder med bl.a. fælleslokale. Ejendommen fremtræder efter vurderingsmandens opfattelse i god stand. Ifølge den uvendige bygningsgennemgangen ved nærværende vurdering, fremtræder der ikke væsentlige forhold, som kræver øjeblikkelig afhjælpning.

Der gøres i øvrigt opmærksom på, at ejendommen er vurderet inkl. hovedejendommens forbedringer, hvorfor individuelle forbedringer, som den enkelte andelshaver vil kunne kræve betalt udover andelskronen ikke er medtaget og der er ikke i forbindelse med vurderingen foretaget en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommen til konstatering af eventuelle fejl og mangler eller ulovlige forhold. I vurderingen alene indgår en beskrivelse på grundlag af umiddelbart synlige forhold ved besigtigelsen.



10. Ejendommens forhold og indhold:

Ifølge BBR-ejermeddelelse af d.d.:

Værelser:	Enheder:	Kv.m.
2	2	68
2	2	66
2	2	64
2	2	62
4	1	113
4	1	110
4	1	98
4	5	95
4	2	89

11. Arealer:

Arealer:	i kv.m.:
Grundareal	3.100
heraf vej	0
Boligareal	1.494
Bebygget areal	756
Kælderareal	165
Udhuse	50

10 udhuse a 5 kv.m. til 66 A-E & 68 A-E
 samt terrasseoverdækning: 66 A+C+D, samt 68 A+B+C

12. Offentlig ejendomsvurdering:

Ejd.nr.	159-133281
Pr. 1. oktober 2016	21.500.000,-
heraf grundværdi	3.627.000,-

14. Planforhold/offentlige forhold:

Zonestatus:

Ejendommen er beliggende i byzone.

Vej:

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

Elforhold:

Offentlig.

Vandforhold:

Alment vandforsyningsanlæg = dH 18 - 24 (hårdt)

Varmeforhold:

Naturgas (egne anlæg)

Energimærke:

Værdi: C, udarbejdet, den 24. oktober 2010

Jordforurening:

Der er ingen registreret jordforurening på ejendommen

Radonklassificering:

Radonklasse 1 (0,3-1% af ejendommene i området vurderes at have radonniveau på 200 Bq/m³)

Andre forhold:

Ejendommen er beliggende 40,22 meter over havets overflade.

Kommune:

Skatteprocenten i 2017 i Gladsaxe kommune er på 23,8% (Lands gennemsnit er 24,91%). Grundskyldspromillen er på 23‰ (lands gennemsnit 26,129 ‰).

13. Byrder:

11.04.1929	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
13.04.1931	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
23.04.1932	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
21.07.1938	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
01.05.1950	Byplanvedtægt
25.05.1963	Dok. om byggelinier m.v.
02.09.1971	Dok. om adgangs begrænsning m.v.
03.10.1990	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
30.09.1991	Dok. om bebyggelsesgrad og vilkår herfor m.v.

15. Årlig leje:

Såfremt ejendommen var en traditionel udlejningsejendom, skønnes den årlige lejeindtægt at kunne udgøre

kr. 1.625.472,-

herunder fordelt på:

Kv.m.:	Mdl. Leje:
68	6.165,-
66	5.984,-
64	5.803,-
62	5.621,-
113	10.245,-
110	9.973,-
98	8.885,-
95	8.613,-
89	8.069,-

Driftsudgifterne for ejendommen skønnes at ville udgøre:

Art:	Udgift:
Ejendomsskat 2017	78.083,-
Afgifter	434,-
Bygningsforsikring	25.334,-
Renovation	46.840,-
Fælles belysning	10.000,-
Renholdelse incl. snerydning	50.000,-
Administration	46.800,-
Vedligeholdelse	89.640,-
Ialt	347.131,-

(budgettet er baseret på de udgifter og indtægter, der måtte forventes, såfremt der var tale om en udlejningsejendom, og tallene vil derfor på nogle punkter adskille sig fra de, der står i andelsboligforeningens budget/regnskab, herunder forudsættes, vand, varme, varmeregnskab, antenne opkrævet sep. - eventuelle hensættelser til G.I. er indeholdt i lejeindtægten)

16. Særlige forhold:

Ejendommen er forsikret, herunder med bygningsbrandforsikring, svamp/insekt-dækning, grunddækning og husejeransvar.

At ejendommen sælges med de til ejendommen naturligt hørende og til driften af ejendommen nødvendige installationer.

At ejendommen er lovlig indrettet og benyttet, at der ikke er uopfyldte myndighedskrav, og at der ikke p.t. er offentlige planer for ejendommen og området, der vil pålægge ejendommen en anlægsudgift eller forøget driftsudgifter.

At ejendommen ikke er forurenet, herunder at der ikke forekommer miljøbelastende deponeringer på ejendommens jord og bygninger, der i henhold til miljølovgivningen kan kræve oprensning, bortkørsel eller deponering af jord m.v., samt at miljømæssige forskrifter til den aktuelle anvendelse er fulgt. Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jfr. § 1 i lov nr. 507 af 7 juni 2006, om ændring af lov om forurenet jord.

I ABL § 5, stk. 8 fremgår der en undtagelse til de sædvanlige maksimalprisbestemmelser i loven; Uanset reglerne i stk. 2-5 kan en andelshaver ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter lov om boligbyggeri, herunder støttede private andelsboliger og bibeholdfinansieringen med indekslån.

Der er ikke i forbindelse med vurderingen foretaget en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommen til konstatering af eventuelle fejl og mangler eller ulovlige forhold, der i vurderingen alene indgår i en eventuel beskrivelse på grundlag af umiddelbart synlige forhold ved besigtigelsen. En mere præcis beskrivelse og afklaring af ejendommens tekniske tilstand ligger uden for vurderingsmandens kompetence, og kræver assistance fra en byggeteknisk rådgiver.

Såfremt ejendommen er en ejendom, som er finansieret med lån, hvortil der ydes rente/ydelsesstøtte, kan indfrielse af sådanne lån udløse krav om tilbagebetaling af støtten. Herom henvises til eventuel saldo i foreningens årsrapport.

17. PRISFASTSÆTTELSE:

- forudsætninger:

at ejendommen vurderes kontant, den **1. oktober 2017**, som udlejningsejendom,

at væsentlige forbedringer er oplyst og medtaget i vurderingen,

at alle mulige lejeindtægter er medregnet, uanset disse oppebæres på vurderings-tidspunktet,

at der ikke i de udleverede generalforsamlingsreferater efter besigtigelsen, fremgår forhold, som har betydning for nærværende vurdering, herunder i værdifastsættelsen,

at der som vurderingsprincip er taget udgangspunkt i den maksimalt opnåelige nettoleje og den forrentningsprocent, som en investor vil kræve ved køb af ejendommen, og øvrige vurderingsprincipper er ikke anvendt,

at andelsboligforeningen har oplyst oversigt over udførte væsentlige forbedringer,

at andelsboligforeningen har erhvervet adkomst, den 5. oktober 1990, herunder med anskaffelsessum i h.t. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra a, på kr. 15.359.631,-.

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 andelsforening.

Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsrådgiverforening 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.

Vurderingens formål er udelukkende en fastsættelse af den kontante handelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger. Salgsopstilling og provenuberegning indgår ikke som bilag til vurderingen. Ejendommens eventuelle indestående panthæftelser og eventuelle swapaftaler er uden indflydelse på en kontant værdifastsættelse. Fastsættelsen af handelsværdien er baseret på ejendommens beliggenhed, stand, udlejningsforhold, udlejningsmuligheder, renteniveau, samt ejendommens rentabilitet, som udlejningsejendom. Disse forhold er udsat for konstante påvirkninger og bevægelser.

Lejeindtægten er baseret på den maksimale leje, som kan forventes opkrævet i ejendommen, herunder afkast i h.t. ML § 9, stk. 2, som beregnet på baggrund af anskaffelsessummen, hvilket er det beløb, det har kostet at opføre ejendommen, tillige med køb af grunden. Afkastprocenten f.s.v.a. 80% af anskaffelsessummen er lig med "rimelige ydelser på sædvanlig langfristede prioritetslån". Endelig en passende forrentning af restanskaffelsessummen på 20%, herunder fratrukket lejerindskud ved ejendommens ibrugtagning.

Det er lovgivers og domstolenes opfattelse, at ejendommen skal vurderes med én ledig lejlighed, idet nærværende vurdering først får praktisk anvendelse, når en lejlighed skal sælges. Ved nærværende vurdering anses det for at være uden betydning, hvorvidt der er en ledig lejlighed. Forholdet har ikke indflydelse på ejendommens samlede pris, idet omsætning af ejendommen, herunder bebyggelsens størrelse, formentlig vil ske til investor, hvor en ledig lejlighed er irrelevant.

Efterspørgslen efter udlejningsejendomme skal primært findes blandt ejendomsselskaber og private investorer. P.t. er omsætningen af denne type ejendomme beskeden. Uanset ovennævnte baggrund fremlægges der normalt sammenligningsejendomme i forbindelse med vurderingen, men der er pr. dags dato kun få ejendomme til salg i nærområdet.

Det har ikke været muligt at finde identiske handlet ejendomme i tingbogen. Nedennævnte ejendomme bør tages med et vist forbehold, idet disse ejendomme er "småejendomme" og har væsentlige ældre opførelsesår. Anførte ejendom alene er et udtryk for aktiviteten i området, idet det ikke er realistisk at finde en nøje ejendom, som direkte kan sammenlignes.

Adresse:	Afkast i %	Kv.m leje:	Pris /kv.m:	Status:
Kildebakkegårds Alle 131	3,00	986,-	15.608,-	Solgt 28.04.17
Maglegårds Alle 106	3,86	1.101,-	20.665,-	Til salg!

Ved fastsættelsen af handelsværdien for en udlejningsejendom vil prisen være udtryk for ejendommens rentabilitet udtrykt som lejeindtægten fratrukket driftsudgifterne, hvorefter restbeløbet forrenter den investerede kapital. Der er i den anførte startafkastprocent ikke taget hensyn til købsomkostninger, bortset fra lovpligtige afgifter.

Efter at have gennemgået de forhold, der kan have betydning for vurderingen, skal jeg herved ansætte den kontante handelsværdi af ejendommen til:

18. Kontant handelsværdi som udlejningsejendom:

kr. 38.500.000,-

skriver kroner tre ti otte millioner fem hundrede tusinde oo/100

(svarene til kr. 25.770,- pr. kv.m)

Kapitalbehov:

Kontant udbetaling	kr. 38.500.000,-
Handelsomkostninger ansl.	kr. 232.660,-
Forudbetalt husleje & depositum	kr. 812.736,-
Anslået kapitalbehov	kr. 37.919.924,-

Startforrentning af kapitalbehovet udgør: 3,37%.

Nærværende vurderingserklæring er afgivet efter min bedste overbevisning, og jeg kan erklære, at jeg ikke har nogen relation til ejendommen eller dennes ejerforhold udover nærværende vurderingsforretning.

Copyright & fremsendelse:

Vurderingen må ikke offentliggøres på internettet. Vurderingen må kun anvendes til det formål den er bestemt til, nemlig at fastlægge hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har til anvendelse i foreningens regnskab, jf. Andelsboliglovens § 5. stk. 2. Den må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke udleveres til andre end medlemmer af andelsboligforeningen, foreningens administrator og revisor, samt potentielle køber af andele i foreningen.

København, den 1. oktober 2017

Valuarvurderinger.dk

Erik Jacobsen
Valuar, ejendomsmægler MDE