

VURDERINGSRAPPORT

Grønneledet 8- 40, 4600 Køge



**Erhvervscenter
Sjælland A/S**

Præstøvej 57
4700 Næstved

Telefon 54 84 40 80

sjn@homeerhverv.dk
www.homeerhverv.dk

CVR nr. 3603.0380

Arealer

Etageareal	1.585 m ²
Grundareal	6.556 m ²

Vurdering af Andelsboligforeningen "SKOVLEDET"

*Ejendomsmæglerkæde for
Danske Bank koncernen*

*Gennem vores internationale
netværk er vi i kontakt med
erhvervsjendomsmarkedet
på verdensplan*

Mægler: Ole Ravn
Dato: 7. april 2015

INDLEDNING

MÆGLER:	Ole Ravn, Ejendomsmægler og valuar, MDE
EJENDOMMEN:	Grønneledet 8- 40, Lellinge, 4600 Køge
EJERFORHOLD:	Andelsboligforeningen Skovledet v/Bestyrelsesmedlem Ole K. Sørensen Grønneledet 16, Lellinge 4600 Køge
REKVIRENT:	Andelsboligforeningen Skovledet v/Bestyrelsesmedlem Ole K. Sørensen Grønneledet 16, Lellinge 4600 Køge
FORMÅL:	Formålet med nærværende vurdering er at fastsætte ejendommens værdi som boligudlejningsejendom i forbindelse med beregning af andelskronens værdi.
BESIGTIGELSE:	Besigtigelse er foretaget den 19.03.2015 Tilstede var: Bestyrelsesmedlem Ole K. Sørensen, bestyrelses-suppleant Ib Madsen, samt undertegnede Ole Ravn, ejendomsmægler & valuar, MDE. Besigtigelsen omfattede samtlige udvendige arealer, udhuse, carporte, fælleshus. Endvidere blev 3 boliger besigtiget indvendig: Grønneledet 16 - bolig på 85 kvm., Grønneledet 24 - bolig på 74 kvm. og Grønneledet 40 - bolig på 105 kvm.
VURDERINGSRAPPORT TILSENDT:	Vurderingsrapporten er udfærdiget i 1 eksemplarer, der er tilsendt rekvirenten via e-mail som PDF fil. Endvidere beror et eksemplar hos ejendomsmægler.

TEMA / FORUDSÆTNING

TEMA FOR VURDERING:

Kontantværdiansættelse af ejendommens værdi i marts måned 2015 som boligudlejningsejendom, jf. § 5, stk. 2, litra B i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber".

I henhold til bestemmelserne for vurdering af en andelsboligforening, skal denne som udgangspunkt vurderes med en ledig lejlighed til køber. Det er vurderet, at en ledig lejlighed i denne forbindelse ikke vil have indflydelse på prisen. Der er derfor ikke fastsat én ledig lejlighed.

Denne vurderingsrapport er udarbejdet i overensstemmelse med de principper, som er fastsat af Dansk Ejendomsmæglerforening for vurdering af andelsboligforeningsejendomme. Det betyder bl.a., at ejendommen er vurderet som om den var en boligudlejningsejendom og aldrig har været andet. Det betyder desuden, at den pris, som er anført i nærværende rapport, kan være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen kan sælge ejendommen til på det frie marked.

Forudsætningen skyldes en fortolkning af andelsboligloven, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget.

home Erhverv, Erhvervscenter Sjælland A/S

Mægler: Ole Ravn

Dato: 7. april 2015

FORUDSÆTNINGER:

Det er i nærværende vurdering forudsat:

at rekvirenten ved levering af bilagsmateriale derved har opfyldt sin oplysningspligt, i henhold til sædvane, overfor vurderingsmanden,

at de angivne driftsudgifter er korrekte, og således kan danne basis for beregningerne,

at lejeværdien for arealerne fastsættes som den, efter vurderingsmandens bedste skøn, maksimale skønnede lovlige leje i aktuel stand ved udlejning i dagens marked, på de for sådant lejemål almindelige gældende vilkår,

at ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet,

at ejendommens installationer er lovlige og funktionsdygtige, med respekt af slid og ælde,

at de anførte driftsudgifter for så vidt angår vedligeholdelse og renholdelse m.m. er anslåede og at ejendommens udgifter til vand/afledning, el, antenne og varme betales af de enkelte lejere efter forbrug,

at ejendommens overtages i overensstemmelse med det i vurderingsrapporten anførte, herunder at der skønsmæssigt er anslået kr. 1.000,00 i leje pr. m² for samtlige bolig m² i ejendommen, og der er regnet med en driftsindtægt på fælleshuset på kr. 20.000,00,

at udgiften til den løbende udvendige vedligeholdelse ikke vil være særlig byrdefuld for ejendommens drift, hvilket skyldes ejendommens gode stand,

at ejendommens servitutter, brugsrettigheder og/eller andre byrder ikke på nogen måde begrænser ejendommens værdi i forbindelse med den fremtidige anvendelse, hvorved bemærkes, at der ikke er foretaget aktgennemgang,

at ejers dispositioner vedrørende ejendommen ikke er begrænset af privatretlige rettigheder som forkøbsret, lejeaftaler eller lignende, udover hvad der måtte følge af en eventuel samejeoverenskomst.,

at ejendommen er bygningskaskoforsikret, herunder mod angreb af svamp og insekter, uden væsentlige forbehold, til normal præmie, i anerkendt forsikringsselskab,

at ejendommen ikke er forurennet,

at der ikke verserer sager og/eller påbud vedrørende ejendommen, udover det under gennemgangen oplyste,

at der ikke hos offentlige myndigheder, koncessionerede selskaber eller i grundejerforening er pålagt udgift til vej, vand, kloak, varme, m.m., idet det bemærkes at ejendomsdatarapport ikke er rekvireret.

at ejendommens fundamenter er bæredygtige,

at en efterfølgende byggeteknisk gennemgang eller andre oplysninger, der ikke er tilgængelige på vurderingstidspunktet, ikke udviser forhold ved ejendommen, der væsentligt forrykker ejendomsmæglerens forudsætninger,

at ejendommens værdi er fastsat ud fra de nugældende markedsvilkår samt kurs- og renteniveau.

home Erhverv, Erhvervscenter Sjælland A/S

Mægler: Ole Ravn
Dato: 7. april 2015

VURDERINGSANSÆTTELSE

VURDERINGSSUM:

Kontantpris kr. 24.000.000

KAPITALBEHOV:

Udbetaling	kr.	24.000.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	281.910
-Refusion depositum	kr.	354.000
-Refusion forudbetalt leje	kr.	354.000
Anslået kapitalbehov	kr.	23.573.910

STARTFORRENTNING:

4,96 %.

LIKVIDITET:

Der henvises til særskilte bilag.

LEJEINDTÆGTER:

Samlede årlige lejeindtægter udgør kr. 1.446.000, heraf anslået kr. 1.446.000, fordelt som følger:
Boliglejemål kr. 1.416.000
Fælleshus kr. 30.000

EJENDOMMEN I HOVEDTRÆK

BELIGGENHED:

Adresse Grønneledet 8- 40, Lellinge
4600 Køge
Matr.nr. 5 ay Lellinge, Køge Jorder
5 ax Lellinge, Køge Jorder
5 av Lellinge, Køge Jorder

KOMMUNE:

Køge

ANVENDELSE:

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelsesejendom

OPFØRT / OMBYGGET:

Opførelsesår 2003

AREALER:

Grundareal	6.556 m ² , heraf vej 0 m ² .
Bebygget areal	1.627 m ²
Erhvervsareal u/afskrivning	169 m ²
Boligareal	1.416 m ²
Etageareal i alt	1.585 m ²
Sekundære arealer	42 m ²

home Erhverv, Erhvervscenter Sjælland A/S

Mægler: Ole Ravn
Dato: 7. april 2015

OFFENTLIG VURDERING:

År 2014

Ejendomsværdi	kr.	22.950.000
heraf grundværdi	kr.	7.112.600

Ejendommen er ikke under omvurdering.
Den oplyste ejendomsværdi og grundværdi - er de samlede værdier for alle ejendommene.

FORSIKRINGSFORHOLD:

Ejendommen er p.t. forsikret således:
Alka, police nr. 1053082609.
Nuværende forsikring dækker brand, svamp, insekt, udvidet rørskade, glas sanitet m.v.

ENERGIMÆRKNING:

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Ejendommen energimærkes ved salg hvis gyldig energimærke ikke foreligger.
Der er udarbejdet energimærke den 23. oktober 2009.

GENEREL BESKRIVELSE

EJENDOMSBEKRIVELSE:

Da ejendommen er samtlige andelshavere bekendt er der ikke udarbejdet en beskrivelse af ejendommen og de enkelte lejligheder.

Det skal dog anføres, at der er tale om en flot og velholdt rækkehusbebyggelse, opført i 2003, beliggende i udkanten af Lellinge, med udsigt til åbne marker. Boligområdet er beliggende med kort afstand til motorvejen, hvorfor trafikstøj forekommer. Andelsboligforeningen omfatter i alt 8 dobbelthuse (16 boliger), samt fælleshus på 169 kvm., og er beliggende på 3 matrikler. Der findes 3 forskellige boligstørrelser, 4 boliger på 74 kvm., 7 boliger på 85 kvm., og 5 boliger på 105 kvm. Boligerne er opført med anvendelse af gode materialer med bl.a. gulvvarme overalt, klinke- og parketgulve, HTH-køkkener og termoruder m/energiglas. Opvarmning af boligerne foretages via fælles Oliefyr. Samtlige boliger har eget udhus, og enkelte boliger har carporte. (På BBR-ejermeddelelserne er ikke alle udhuse og carporte anført). Fælleshuset er indrettet med varmecentral, værksted m/aluport, entre, festlokale, stort køkken, toiletter, samt kontor. Der er nydelige udenomsarealer og gode parkeringsmuligheder - også på egen grund. Den generelle kvalitet og vedligeholdelse af boligerne må betegnes som rigtig god.

Det er forudsat at samtlige bygningsændringer/ forbedringer, som andelsforeningen eller den enkelte andelshaver har foretaget, er lovligt udført og anmeldt/godkendt hos kommunen.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS:

Ejendommen er beliggende i byzone.

VEJ:

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD:

Kloakforholdene er noteret som afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

home Erhverv, Erhvervscenter Sjælland A/S

Mægler: Ole Ravn

Dato: 7. april 2015

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD:

Ejendommen er beliggende under kommuneplanramme 11B02 - Boligområde tæt lav bebyggelse.

Lokalplan 6-02 er ligeledes gældende - rammeplan for Lellinge

Området må kun anvendes til boligformål, offentlige formål, fritidsområde og rekreative formål samt landbrug, som angivet på kortbilag 2 .

Endvidere er lokalplan 6-02.6 gældende

Område A og B må kun anvendes til boligformål.

Ny bebyggelse må kun opføres som fritliggende beboelsesbygninger med en eller to boliger.

Byrådet kan tillade, at der inden for område A og B på den enkelte ejendom kan drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af: .
at virksomheden drives af den der bebor ejendommen,
at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter, af beboelse ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Der henvises til lokalplanernes øvrige bestemmelser.

I følge Kulturarvsstyrelsen er ejendommen ikke registreret som bevaringsværdig.

BRANDMÆSIGE FORHOLD:

Det forudsættes, at alle brandkrav er opfyldt.

SERVITUTTER:

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Udskrift af tingbogen foreligger som tingbogsattest af 18.03.2015.

På de 3 matr.nr. er tinglyst følgende servitutter:

15.04.1983 - Lokalplan nr. 6-02

04.02.2000 - Lokalplan 6-02.6

11.09.2002 - Dok. om fællesantenne, renholdelse, parkering, byggepligt, forbud mod videresalg af den ubebyggede grund, samt pantsætningsforbud af den ubebyggede grund.

Mægler: Ole Ravn
Dato: 7. april 2015

TEKNISKE INSTALLATIONER / LØSØRE

EL, VAND OG VARME

Ejendommen forsynes som følger:

El: 400 V el fra værk

Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg

Varme: Centralvarme fra eget anlæg, oliefyrt

ØVRIGE FORHOLD

Sælger oplyser, at ejendommens el-installationer opfylder stærkstrømsbekendtgørelsens afsnit 8's krav om, at eksisterende installationer skal være forsynet med HFI eller HPFI-afbryder fra 1. juli 2008.

DRIFTSUDGIFTER 2015

Ejendomsskatter 2015	kr.	85.227
Renovation / miljøafgifter	kr.	51.838
Renholdelse / vicevært	kr.	10.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	56.640
Administration	kr.	40.000
Forsikringer, præmie	kr.	17.651
Drift fælleshus	kr.	16.000
Driftsudgifter år 2015, i alt anslået	kr.	277.356

Der henvises til specificerede driftsudgifter under bilag.

ØVRIGE FORHOLD:

Udgiften til renholdelse, vicevært, udvendig vedligeholdelse, administration m.m. er anslået. Købers fremtidige udgift afhænger bl.a. af ejendommens anvendelse.

MILJØFORHOLD

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Det forudsættes, at ejendommen ikke er forurenede i et sådan omfang, at det påvirker værdiansættelsen.

BILAG - VURDERINGSRAPPORT

MODTAGNE BILAG / INDHENTEDE OPLYSNINGER:

Vi har modtaget:

Vedtægter

Regnskab for 2013 og 2014

Driftsbudget for 2015 og 2016

Forsikringspolice

Ejendomsskattebilletter for 2015

Referat fra generalforsamling

home Erhverv, Erhvervscenter Sjælland A/S

Mægler: Ole Ravn
Dato: 7. april 2015

Vi har selv indhentet

BBR ejermeddelelser
Tingbogsattester af 18.03.2015
Ejendomsvurderinger for 2014
Oplysning om bevaringsværdi fra Kulturarvstyrelsen
Forespørgsel om jordforurening hos Region Sjælland
Kommuneplanramme 11B02
Lokalplan 6-02
Lokalplan 6-02.6.

HABILITET / UNDERSKRIFT

HABILITET:

Denne vurdering er foretaget ud fra mit indgående kendskab til omsætning af denne type ejendomme, og i øvrigt efter skøn og bedste overbevisning.

Samtidig erklærer undertegnede, at jeg ikke har personlig tilknytning til ejeren eller parter i sagen, lige-som jeg ikke har personlig interesse i vurderingssummens størrelse.

COPYRIGHT:

Vurderingsforretningen må ikke uden home Erhverv, Erhvervscenter Sjælland A/S, skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

UNDERSKRIFT:

Næstved, den 07.04.2015

home Erhverv, Erhvervscenter Sjælland A/S



Ejendomsmægler og valuar, MDE Ole Ravn

Mægler: Ole Ravn
Dato: 7. april 2015

BILAG - SPECIFIKATIONER

Bygningsspecifikation

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	3
Opført / ombygget år	2003
Bebygget areal	170 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Grønneledet 16	85 m ²
Grønneledet 18	85 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal

Afskrivning:

Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2
Opført / ombygget år	2003
Bebygget areal	190 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Grønneledet 12	105 m ²
Grønneledet 14	85 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal

Afskrivning:

Nej
Nej

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	2003
Bebygget areal	190 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Grønneledet 8	85 m ²
Grønneledet 10	105 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal

Afskrivning:

Nej
Nej

BYGNING NR. 4

BBR-nr.	4
Opført / ombygget år	2003
Bebygget areal	18 m ²
Sekundære arealer	18 m ²

Anvendelse:

Udhus	18 m ²
-------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 6

BBR-nr.	6
Opført / ombygget år	2003
Bebygget areal	12 m ²
Sekundære arealer	12 m ²

Anvendelse:

Udhus	12 m ²
-------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

home Erhverv, Erhvervscenter Sjælland A/S

Mægler: Ole Ravn

Dato: 7. april 2015

BYGNING NR. 5

BBR-nr. 5
Opført / ombygget år 2003
Bebygget areal 12 m²
Sekundære arealer 12 m²

Anvendelse:

Udhus 12 m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 7

BBR-nr. 7
Opført / ombygget år 2003
Bebygget areal 159 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Grønneledet 22 85 m²
Grønneledet 24 74 m²

Registreret som:

Boligareal

Boligareal

Afskrivning:

Nej

Nej

BYGNING NR. 8

BBR-nr. 8
Opført / ombygget år 2003
Bebygget areal 169 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Fælleshus i nr. 20 169 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 9

BBR-nr. 9
Opført / ombygget år 2003
Bebygget areal 159 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Grønneledet 28 85 m²
Grønneledet 26 74 m²

Registreret som:

Boligareal

Boligareal

Afskrivning:

Nej

Nej

BYGNING NR. 10

BBR-nr. 11
Opført / ombygget år 2003
Bebygget areal 179 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Grønneledet 30 105 m²
Grønneledet 32 74 m²

Registreret som:

Boligareal

Boligareal

Afskrivning:

Nej

Nej

home Erhverv, Erhvervscenter Sjælland A/S

Mægler: Ole Ravn

Dato: 7. april 2015

BYGNING NR. 11

BBR-nr.	12
Opført / ombygget år	2003
Bebygget areal	190 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Grønneledet 34	105 m ²
Grønneledet 36	85 m ²

Registreret som: Afskrivning:

Boligareal	Nej
Boligareal	Nej

BYGNING NR. 12

BBR-nr.	13
Opført / ombygget år	2003
Bebygget areal	179 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Grønneledet 38	74 m ²
Grønneledet 40	105 m ²

Registreret som: Afskrivning:

Boligareal	Nej
Boligareal	Nej

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af vurderingsrapport.

Lejeindtægter / Refunderede driftsudgifter

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	1.416.000
Erhvervslejemål - fælleshus	kr.	30.000
I alt	kr.	1.446.000

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto vand/afledning, varme, el og antenne.

home Erhverv, Erhvervscenter Sjælland A/S

Mægler: Ole Ravn

Dato: 7. april 2015

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:		Likviditetsmæssigt:	
UDGIFTER:				
Driftsudgifter	kr.	277.356	kr.	277.356
INDTÆGTER				
Lejeindtægter, faktiske	kr.	1.446.000	kr.	1.446.000
1. år før afskrivning / skat	kr.	1.168.644	kr.	1.168.644
Afskrivning 1. år, anslået	kr.	0		
Skattemæssigt resultat 1. år	kr.	1.168.644		
Likviditet 1. år før skat			kr.	1.168.644
Skattevirkning ved skatteprocent på 23,50 %			kr.	274.631
Likviditetsmæssigt resultat 1. år ved 23,50 %			kr.	894.013
Den anvendte skatteprocent er satsen for selskaber for året 2015.				

Driftsudgifter 2015, specificerede

EJENDOMSSKATTER 2015	kr.	85.227
RENOVATION		
Renovation	kr.	50.000
Skorstensfejning	kr.	638
Rottebekæmpelse	kr.	1.200
UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE		
Afsat	kr.	56.640
ADMINISTRATION		
Administration	kr.	40.000
FORSIKRINGER		
Præmie årligt – forsikring I	kr.	17.651
ØVRIGE DRIFTSUDGIFTER		
Drift fælleshus	kr.	16.000
Driftsudgifter i alt anslået	kr.	277.356

home Erhverv, Erhvervscenter Sjælland A/S

Mægler: Ole Ravn
Dato: 7. april 2015

Købesummens fordeling

KONTANTOMREGNING AF KØBESUM

Udbetaling	kr.	24.000.000
Kontantomregnet købesum	kr.	24.000.000

Handelsomkostninger anslået:

Tinglysningsafgift skøde	kr.	145.660
Advokatsalær skøde	kr.	109.000
Moms inkl. evt. momsrefusion	kr.	27.250
Kontantomregnet anskaffelsessum	kr.	24.281.910

Kontantomregningen af købesummen er vejledende. Handelsomkostningerne er anslået.

Handelsomkostninger

KØBERS HANDELSOMKOSTNINGER (ANSLÅET)

Tinglysningsafgift – skøde	kr.	145.660
Advokatsalær – skøde	kr.	109.000
Moms	kr.	27.250
Handelsomkostninger i alt inkl. moms	kr.	281.910

Startforrentning

KONTANTKØB – Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	24.000.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	281.910
- Refusion deposita	kr.	354.000
- Refusion forudbetalt leje	kr.	354.000
Investeret kapital, omregnet	kr.	23.573.910

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	1.446.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	277.356
Nettoleje til forrentning	kr.	1.168.644

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{1.168.644 \times 100}{23.573.910} = 4,96 \% \text{ (anslået)}$$

home Erhverv, Erhvervscenter Sjælland A/S

Mægler: Ole Ravn
Dato: 7. april 2015

FOTO - KORTBILAG



home Erhverv, Erhvervscenter Sjælland A/S

Mægler: Ole Ravn
Dato: 7. april 2015

