

RESTATO®

ERHVERV

Ejendomsmæglere Valuarer MDE

Filosofgangen 16 • 5000 Odense C

Telefon 66 14 88 30

restato@restato.dk

www.restato.dk

VURDERINGSRAPPORT

vedrørende



”Andelsboligforeningen Blommegrenen”

**Blommegrenen 241-279
5220 Odense SØ**

Sags nr. 122 5435

Indholdsfortegnelse:

	Side
Ejer	3
Ejendommen	3
Rekvirent	3
Vurderingsmand	3
Besigtigelse	3
Tema	3
Formål	4
Oplysninger	4
Byrder	4
Offentlig vurdering	4
Arealer	5
Forsikringsforhold	5
Miljøforhold	5
Lejerforhold	5
Energimærkning	5
Øvrige forhold	5
Kortfattet beskrivelse	6
Konklusion	8
Følsomhedsanalyse	8
Referenceejendomme	9
Forudsætninger	9
Habilitetserklæring	10
Fotos	11
Investeringsanalyse (DCF-model) - Bilag 1	

EJER:	Andelsboligforeningen Blommegrenen.
EJENDOMMEN:	
Adresse:	Blommegrenen 241-279, 5220 Odense SØ.
Matr.nr.:	1po Blangstedgård, Odense Jorder.
Kommune:	Odense.
Zonestatus:	Byzone.
REKVIRENT:	Andelsboligforeningen Blommegrenen att.: formand Stig Eriksen.
VURDERINGSMAND:	Ejendomsmægler, valuar MDE Henrik Therkelsen.
BESIGTIGELSE:	Der er foretaget udvendig besigtigelse af ejendommen den 7. marts 2022. Indvendig besigtigelse af en repræsentativ del af boligerne er foretaget i forbindelse med tidligere vurderinger. Der er ifølge oplysninger fra Andelsboligforeningen ikke foretaget ændringer, som kan påvirke markedsværdien.
TEMA:	At vurdere ejendommens kontante handelsværdi i henhold til Lovbekendtgørelse om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 stk. 2 litra b. <i>Defineret som: den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 18 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.</i> Den kontante handelsværdi defineres som: <i>det kontantbeløb som et objekt skønnes at kunne sælges til i en handel mellem en villig køber og en villig sælger i en armslængdetransaktion, efter</i>

passende markedsføring, og hvor parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

FORMÅL:

Vurderingen skal bruges i forbindelse med opgørelse af foreningens formue og i forbindelse med udarbejdelse af årsrapport for 2021.

OPLYSNINGER:**Dokumenter:**

Fra Andelsboligforeningen er modtaget følgende dokumenter:

- * Årsrapport 2020
- * Budget 2021
- * Referat fra generalforsamling 02.06.2021
- * Forsikringscertifikat fra Købstædernes Forsikring
- * Vedtægter for Andelsboligforeningen
- * Vedligeholdelsesplan af 30.11.2018

Ejendomsmæglerfirmaet Restato har indhentet følgende oplysninger:

- * Tingbogsattest af 01.03.2022
- * Ejendomsdatarapport af 01.03.2022
- * BBR-meddelelse af 01.03.2022
- * Ejendomsvurdering 2020
- * Ejendomsskattebillet 2021
- * Jordforureningsattest af 01.03.2022 fra Danmarks Miljøportal
- * Lokalplan nr. 14-367

BYRDER:**Servitutter:**

- 1990: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.
2004: Salgs- og pantsætningsforbud.

OFFENTLIG VURDERING:

Ejendomsværdi pr. 1.10.2020:

Kr. 19.800.000,00 heraf grundværdi
kr. 5.500.700,00.

AREALER:

Grundareal:	I alt 3.795 m ² , heraf vej 0 m ² .
Bebygget areal:	I alt 1.144 m ² incl. 8 m ² udestue og 64 m ² udhuse, ifølge BBR-meddelelse.
Boligareal:	I alt 1.832 m ² , ifølge BBR-meddelelse.

FORSIKRINGSFORHOLD:

Brandforsikring:	Købstædernes Forsikring – certifikat nr. 53865971.
------------------	--

MILJØFORHOLD:

Ejendommen er ikke områdeklassificeret som lettere forurenede.

Ifølge oplysning fra Region Syddanmark er der ingen oplysninger om forurenede eller formodede forurenede grunde på ovennævnte matrikel.

LEJERFORHOLD:

Ingen.

ENERGIMÆRKNING:

Ejendommen er omfattet af reglerne om energimærkning. Der skal i forbindelse med salg af andelsboligerne foreligge gyldigt energimærke.

Der foreligger energimærke af 18.04.2011 for hele ejendommen med energimærke C og af 26.07.2018 for Blommegrenen 261 med energimærke B.

ØVRIGE FORHOLD:

Anlægsgæld pr. 01.03.2022:	Ifølge oplysning fra Odense kommune påhviler der ikke ejendommen gæld af nævnte art.
Vej:	Offentlig vej.
Kloak:	Ejendommene er tilsluttet offentlig spildevandsanlæg.
Vand:	Ejendommene er tilsluttet alment vandværk.

Der er separate målere på hver bolig og forbrug betales af de enkelte andelshavere.

Varmer:

Ejendommene er tilsluttet fjernvarme.

Der er separate målere på hver bolig og forbrug betales af de enkelte andelshavere.

El:

Der er separate målere på hver bolig og forbrug betales af de enkelte andelshavere.

KORTFATTET BESKRIVELSE:

Beliggenhed:

Ejendommen er beliggende i "Blangstedgård" området, som er et større samlet boligområde med flere forskellige boligformer.

Bygningerne:

Bebyggelsen består af 8 fritliggende, 2-plans bygninger, opført i 1990 med facader af gule sten/blå eternitplader og med eternitpladetag.

Bebyggelsen indeholder i alt 20 boliger fordelt på 4 forskellige typer.

Type 1 – 70 m² (nr. 263):

Entre med klinkegulv og skab. Hvidt køkken i halvåben forbindelse med stue med udgang til terrasse og lille have. 1. sal: Repos, soveværelse med skab samt badeværelse med flisebeklædte vægge, bruseniche og vinylgulv. Parketgulve på begge etager.

Type 2 – 88 m² (nr. 259):

Entre med klinkegulv og skab, køkken/alrum med hvide elementer og fyrretræstrappe til 1. sal, lille bryggers med klinkegulv og udgang til have samt opholdsstue med udgang til terrasse. 1. sal: Repos, soveværelse med skabe, 1 værelse samt badeværelse med flisebeklædte vægge, bruseniche og vinylgulv. Parketgulve på begge etager.

Type 3 – 95 m² (nr. 273):

Entre med klinkegulv og skab, køkken/alrum med hvide elementer og fyrretræstrappe til 1. sal, lille bryggers med klinkegulv og udgang til terrasse og have samt opholdsstue med karnap og ud-

gang til terrasse. 1. sal: Repos, soveværelse med skabe, 1 værelse med skab samt badeværelse med flisebeklædte vægge, bruseniche og vinylgulv.

Parketgulve på begge etager.

Type 4 – 110 m² (nr. 243):

Entre med klinkegulv og skab, gæstetoilet med klinkegulv og flisebeklædte vægge, køkken/alrum med hvide elementer og fyrretræstrappe til 1. sal, lille bryggers med klinkegulv og udgang til terrasse og have samt opholdsstue med karnap og udgang til terrasse. 1. sal: Repos med trappe til hems, soveværelse med skabe, 1 værelse samt badeværelse med flisebeklædte vægge, bruseniche og vinylgulv. Hems udnyttet loftsrum med træbeklædte skråvægge med ovenlys og trægulv.

Parketgulve i stueplan og på 1. sal.

Udenomsarealer:

Fælles grønt område i midten af bebyggelsen med legeplads. På området er placeret 4 træudhusbygninger, som hver er opdelt i 4 rum.

Der er store fælles grønne områder udenfor ejendommen.

Fælles parkeringspladser til venstre for ejendommen.

Medfølgende løsøre:

Hvidevarer tilhører de enkelte andelshavere.

Særlige installationer:

Ingen.

KONKLUSION:

På baggrund af min besigtigelse af ejendommen samt modtagne og indhentede oplysninger vil jeg efter bedste overbevisning og uvildige skøn ansætte dennes kontante markedsværdi pr. 31.12.2021.

KR. 29.200.000,00

SKRIVER KRONER –totinimillionertohundredetusinde 00/100--

Ovennævnte kontante markedsværdi svarer til investeringsafkast på 4,10% og til en gennemsnitspris pr. m² på kr. 15.940,-.

FORUDSÆTNINGER TIL BILAG 1 (investeringsanalyse):

- at det lokale huslejenævns normtal (kr. 2.500,- pr. lejlighed) for udgiften til vicevært/renholdelse er anvendt. Beløbet afspejler ikke de faktiske udgifter.
- at det lokale huslejenævns normtal (kr. 3.525,- pr. lejlighed) for udgiften til administration er anvendt. Beløbet afspejler ikke de faktiske udgifter.
- at beløbet til udvendig vedligeholdelse er anslået, og at beløbet ikke afspejler de faktiske udgifter.
- at beløb til el, vand, varme og fællesantenne afholdes af lejerne udover lejen.
- at udgiften til den del af den fremtidige vedligeholdelse/fornyelse som ikke udføres af beboerne er medtaget i henhold til vedligeholdelsesplan udarbejdet af OBH-Gruppen.

FØLSOMHEDSANALYSE:

Beregnet leje pr. kvm	Forretningskrav				
	3,60%	3,85%	4,10%	4,35%	4,60%
730	28.000.000 kr.	26.200.000 kr.	24.600.000 kr.	23.200.000 kr.	21.900.000 kr.
780	30.600.000 kr.	28.600.000 kr.	26.800.000 kr.	25.300.000 kr.	23.900.000 kr.
833	33.300.000 kr.	31.100.000 kr.	29.200.000 kr.	27.500.000 kr.	26.000.000 kr.
880	35.700.000 kr.	33.300.000 kr.	31.300.000 kr.	29.500.000 kr.	27.900.000 kr.
930	38.200.000 kr.	35.700.000 kr.	33.500.000 kr.	31.600.000 kr.	29.900.000 kr.

REFERENCEEJENDOMME:

Som referencer til denne vurderingsrapport kan oplyses, at jeg har foretaget valuar-vurderinger/salg af følgende ejendomme beliggende:

- Vestergaard, Odense N	2022 startafkast	4,25%	kr.	16.710,-/m ²
- Valmuemarken, Odense S	2021 startafkast	4,24%	kr.	16.000,-/m ²
- Kirsebærgrenen, Odense SØ	2021 startafkast	4,30%	kr.	14.600,-m ²

Restato foretager årligt mange vurderinger og salg af investeringsejendomme. Denne viden kombineret med de konkrete oplysninger for ovennævnte ejendomme ligger til grund for den vurderede ejendoms markedsværdi.

FORUDSÆTNINGER:

Ved vurderingen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed samt bygningernes alder, indretning, vedligeholdelsesstand, servitutter m.v.

Det er ligeledes forudsat:

- at der ikke findes uopfyldte påbud og krav fra private eller det offentlige.
- at der ikke findes forurening af nogen art på ejendommen, som i henhold til Jordforureningsloven vil kræve afværgeforanstaltninger og oprydning.
- at der i anerkendt forsikringsselskab kan nytegnes almindelig bygningsforsikring incl. svamp- og insektskadedækning uden forbehold af nogen art og til normal præmie.
- at byggesag vedrørende Blommegrenen 275 afsluttes uden udgift for Andelsboligforeningen.

På ejendommen er tinglyst følgende hæftelser:

- Nykredit Realkredit A/S oprindelig kr. 4.065.000,-
- Nykredit Realkredit A/S oprindelig kr. 4.066.000,-

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboligloven §5, stk. 2, litra b. Der tages i henhold til de gældende normer udgangspunkt i, at ejendommen overdrages fra Andelsboligforeningen til en investor, og at dette sker ved et frivilligt salg på et investormarked.

Beregningen af lejen er foretaget ud fra, at de nuværende andelshavere overgår som lejere på leje- og boligreguleringslovens normale vilkår. Det er forudsat, at andelshaverne ikke betaler depositum og forudbetalt leje ved overgang til lejere, samt at lejerne har den indvendige vedligeholdelse af lejemålet.

Ejendommen er vurderet inklusive fælles forbedringer foretaget på ejendommen, som en investor vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for.

Nærværende vurdering omfatter ikke individuelle forbedringer, som andelshaverne har udført, og som vil kunne udgøre en del af maksimalprisen iht. til ABL § 5, stk. 1. Dette skyldes, at såfremt andelshaverne havde udført forbedringerne som lejer i en udlejningsejendom i drift, ville investor som udgangspunkt ikke have ret til en forbedringsforhøjelse for lejers forbedringer.

I henhold til normerne for vurdering af en andelsboligforeningsejendom, skal denne som udgangspunkt vurderes med et ledigt gennemsnitslejemål, som er til fri disposition for investor.

Det er vurderet, at et ledigt gennemsnitslejemål i forbindelse med denne vurdering ikke giver ejendommen en højere værdi.

Nærværende vurdering må ikke uden vurderingsmandens skriftlige tilladelse i sin helhed eller i uddrag benyttes af andre end rekvirenten, foreningens revisor og administrator eller til andet formål end angivet.

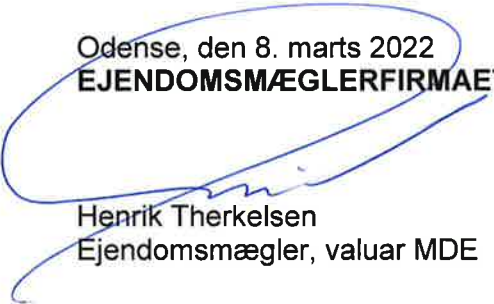
Jeg skal samtidig erklære:

- at jeg ikke har andre interesser i sagen end nærværende vurderingsrapport.
- at jeg lever op til kravene til valuarer, og at nærværende valuarvurdering er gennemført i overensstemmelse med de gældende normer, således at vurderingen lovligt kan anvendes til fastlæggelse af den lovlige maksimalpris ved salg af andelsboliger i den vurderede ejendom.

Vurderingsrapporten er udfærdiget i 1 eksemplar, der er sendt til rekvirenten pr. mail.

Odense, den 8. marts 2022

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET RESTATO®



Henrik Therkelsen

Ejendomsmægler, valuar MDE



RESTATO® ERHVERV

Adresse: Filsofgangen 16, 5000 Odense C
Telefon: 66148830

INVESTERINGSANALYSE

- beregninger efter DCF-model

Ejendommen Blommegrenen 241-279**Forudsætninger:**

Forrentningskrav
Inflation
Diskonteringsrente
Salgsomkostninger
Tomgangsleje boliglejemål
Tomgangsleje erhvervslejemål

Resultat:

Terminalværdi	kr.	35.351.740
Nutidsværdi af terminalværdi	kr.	19.499.755
Nutidsværdi af cash flow	kr.	9.687.448
Ejendommens værdi	kr.	29.187.203

Udskriftsdato: 8. marts 2022

Investeringsanalyse efter DCF-model:

Alle tal i 1000 kr.	År 1 2022	År 2 2023	År 3 2024	År 4 2025	År 5 2026	År 6 2027	År 7 2028	År 8 2029	År 9 2030	År 10 2031	År 11 Terminalår
Indtægter:											
Lejeindtægter, bolig	1.526	1.557	1.588	1.620	1.652	1.685	1.719	1.753	1.788	1.824	1.861
Lejeindtægter, erhverv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ref. driftsudgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indtægter i alt	1.526	1.557	1.588	1.620	1.652	1.685	1.719	1.753	1.788	1.824	1.861
Udgifter:											
Driftsudgifter	329	335	342	349	356	363	370	377	385	393	400
Ekstraordinære udgifter	221	44	17	57	15	68	12	0	0	0	0
Udgifter i alt	550	379	359	406	371	431	382	377	385	393	400
Cash flow	977	1.178	1.229	1.214	1.281	1.254	1.337	1.376	1.403	1.431	1.460
Nutidsværdi cash flow	977	1.110	1.091	1.016	1.010	932	936	907	872	838	805
Forrentningskrav	4,13 %										
Diskonteringsrente	6,13 %										
Terminalværdi											35.352
Nutidsværdi af terminalværdi	19.500										
Nutidsværdi cashflow år 1-10	9.687										
Ejendommens værdi	29.187										

INDTÆGTER - Specifikationer
LEJEMÅL m.m.

Kvm.	Lejer	Årlig leje	Refunderede driftsudgifter	Varme a/c	Vand a/c	Lejeregulering	Moms	Depositum	Forudbetalt leje
1.832	20 lejligheder	1.526.261	0	0	0		Nej	0	0

UDGIFTER - Specifikationer
DRIFTSUDGIFTER

Alle tal i 1.000 kr	År 1 2022	År 2 2023	År 3 2024	År 4 2025	År 5 2026	År 6 2027	År 7 2028	År 8 2029	År 9 2030	År 10 2031	År 11 Terminalår
Administration	71	72	73	75	76	78	79	81	83	84	86
Ejendomsskat	35	35	36	37	37	38	39	40	41	41	42
Ejendomsforsikringer	20	20	21	21	22	22	23	23	23	24	24
Grundejerforening	14	14	14	14	15	15	15	16	16	16	16
Renholdelse, vicevært mm.	50	51	52	53	54	55	56	57	59	60	61
Renovation	36	37	37	38	39	40	41	41	42	43	44
Skadedyrsbekæmpelse	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Fælles el	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Udvendig vedligeholdelse, ans.	100	102	104	106	108	110	113	115	117	120	122

UDGIFTER - ekstraordinære

Alle tal i 1.000 kr	År 1 2022	År 2 2023	År 3 2024	År 4 2025	År 5 2026	År 6 2027	År 7 2028	År 8 2029	År 9 2030	År 10 2031	År 11 Terminalår
Vedligeholdelse af facader	10										
Udskiftning af 1/4 af vinduer/døre	195										
TV-inspektion	16										
Diverse puds reparationer		3									
Vedligeholdelse af facader		10									
Vedligeholdelse af tagarealer		31									
Eftersyn af el-installationer			6								
Vedligeholdelse af facader			11								
Algebehandling af tagflader				14							
Vedligeholdelse af facader				11							
Vedligeholdelse af tagarealer				32							
Diverse puds reparationer					4						
Vedligeholdelse af facader					11						
Vedligeholdelse af facader						11					
Eftersyn af el-installationer						6					
TV-inspektion						18					
Vedligeholdelse af tagarealer						33					
Vedligeholdelse af facader							12				