

Bilag: 8.1. Befolkningsprognose 2016 for Lejre Kommune

Udvalg: Kommunalbestyrelsen

Mødedato: 27. april 2015 - Kl. 18:00

Adgang: Åben

Bilagsnr: 34990/15

Befolkningsprognose 2016 for Lejre Kommune

Indhold

Indledning.....	2
Demografiprognose.....	2
Befolkningen pr. 1. januar 2015	2
Befolkningsudviklingen i 2014 – prognose og faktisk	2
Befolkningsudvikling i forskellige aldersgrupper på 4 års sigt	3
Befolkningsudvikling i distrikter.....	4
Den demografiske udvikling i Hele landet, i Region Hovedstaden og i Lejre.....	5
Forudsætninger for prognosen og scenarier	7
Boligbyggeprogram.....	7
Scenarier.....	7
Befolkningens bevægelser 2006-2014.....	9
Boliger og flytninger i 2014.....	9
Fødsler og fertilitet	9
Bilag	11
Bilag 1: Befolkningsudvikling i udvalgte aldersgrupper 2009-2027	11
Bilag 2: Befolkningsudvikling i distrikter 2015-2027	12
Bilag 3: Scenarieberegninger	14

Indledning

Hvert år udarbejdes en befolkningsprognose for Lejre Kommune. Prognosen er et fælles grundlag for den kommunale planlægning og for det årlige budgetarbejde.

Befolkningsprognosen er beregnet frem til 2027, men antagelserne og forudsætningerne bag prognosen vil ændre sig med tiden, og prognosen er mere usikker des længere ud i fremtiden man ser.

Boligprogrammet har stor betydning for prognosens resultater. Der er derfor udover prognosens hovedscenarie, som samtidig er grundlaget for den kommunale budgetlægning, udarbejdet to scenarier, hvor udbygningen af boliger er større hhv. mindre end i hovedscenariet.

Dette notat opsummerer nogle hovedtendenser fra prognosen og beskriver de forudsætninger, prognosen bygger på.

Demografiprognose

Befolkningen pr. 1. januar 2015

Befolkningen pr. 1. januar 2015 var 27.172. Det er en vækst på 183 personer i forhold til 1. januar 2014.

Befolkningsudviklingen i 2014 – prognose¹ og faktisk

Antallet af små børn 0-5 år faldt med 94 i løbet af 2014. I sidste års prognose var forudsagt et fald på 90.

Antallet af skolebørn 6-16 år voksede med 16, hvor der var forudsagt en vækst på 32.

De unge 17-24 år voksede med 85 personer, hvor der var forudsagt et fald på 24.

Antallet af personer i den erhvervsaktive alder 25-64 år faldt med 6 personer, hvor der var forudsagt en vækst på 3.

Seniorerne 65-79 år voksede med 143 personer, hvor sidste prognose var en vækst på 133.

De ældre over 80 år voksede med 39 personer, prognosen var 35.

Tabel 1. Udvikling i befolkningen i 2014 – faktisk og prognose

	Primo 2014	Ændring i løbet af 2014		Ændring i løbet af 2014		Primo 2015	
	Faktisk	Faktisk	Prognose	Faktisk	Prognose	Faktisk	Prognose
Små børn 0-5 år	1.668	-94	-90	-5,6%	-5,4%	1.574	1.578
Skolebørn 6-16 år	4.261	16	32	0,4%	0,8%	4.277	4.293
Unge 17-24 år	1.966	85	-24	4,3%	-1,2%	2.051	1.942
Erhvervsaktive 25-64 år	13.674	-6	3	0,0%	0,0%	13.668	13.677
Seniorer 65-79 år	4.460	143	133	3,2%	3,0%	4.603	4.593
Ældre 80+ år	960	39	35	4,1%	3,6%	999	995
I alt	26.989	183	90	0,7%	0,3%	27.172	27.079

¹ Befolkningsprognose 2015, som dannede grundlag for budget 2015

I sidste års prognose var der forudsagt en befolkningstilvækst på 90 personer i løbet af 2014. Den faktiske tilvækst blev det dobbelte, 183 personer. Prognosen undervurderede således tilvæksten med 93 personer. Som det fremgår af tabellen ovenfor, var det skønnet for de unge, der ramte ved siden af med 109 personer, mens de øvrige befolkningsgrupper blev ramt rimeligt præcist.

Generelt er det svært at lave en god prognose for de unge fordi de flytter meget. I Lejre Kommune har der for få år siden været netto-raflytning specielt blandt de 23-24 årige. De seneste to år har der været netto-tilflytning af de 23-24 årige.

Befolkningsudvikling i forskellige aldersgrupper på 4 års sigt

Tabel 2. Befolkningsudvikling på 4 års sigt

Befolkningsudviklingen på 4 års sigt							
Befolkning pr. 1. januar	Faktisk 2011	Faktisk 2015	Forventet 2019	Ændring de seneste 4 år	Ændring de næste 4 år	Ændring de seneste 4 år	Forventet ændring 4 år frem
Små børn 0-5 år	1.987	1.574	1.480	-413	-94	-21%	-6%
Skolebørn 6-16 år	4.290	4.273	3.971	-17	-302	0%	-7%
Unge 17-24 år	1.715	2.049	2.139	334	90	19%	4%
Erhvervsaktive 25-64 år	14.208	13.673	14.085	-535	412	-4%	3%
Seniorer 65-79 år	3.690	4.603	4.945	913	342	25%	7%
Ældre 80+ år	874	1.000	1.179	126	179	14%	18%
I alt	26.764	27.172	27.800	408	628	2%	2%

* I bilag 1 ses en tabel med alle årene 2009-2027 samt en tabel med yderligere aldersinddeling (0-2 år, 3-5 år, 18+ årige og 65+ årige)

Siden 2011 er antallet af små børn faldet med 21 %. Det ser ud til, at faldet nu er aftaget. I de kommende 4 år forventes antallet af 0-5 årige at falde med 6 % og i 2019 forventes der at være 1.480 0-5 årige mod 1.574 i dag.

Det kraftige fald i antallet af små børn, der er set igennem de seneste år, slår nu igennem på børn i skolealderen. Om 4 år forventes der at være 302 færre 6-16 årige end i dag svarende til et fald på 7 %.

Antallet af unge mellem 17 og 24 år er vokset med 19 % siden 2011. Det er en atypisk høj vækst, som ikke forventes at fortsætte. Det er især de 23-24 årige, der er blevet flere af i 2013 og 2014 end tidligere.

Antallet af personer i den erhvervsaktive alder, 25-64 år, forventes at vokse med 412 personer i løbet af de næste 4 år, hvor der i de seneste 4 år har været et fald på 534. Det er flere nye boliger de kommende år, der giver væksten i antallet af erhvervsaktive, men væksten i antallet af 23-24 årige i de seneste år har også betydning. I 2019 hører de, der i dag er 23-24 år, med til gruppen af erhvervsaktive 25 -64 år.

Gruppen af seniorer 65-79 år vil fortsat vokse, men væksten aftager. Om fire år forventes der at være 342 flere seniorer end i dag svarende til en vækst på 7 %. I de forløbne fire år fra 2011 til i dag er antallet af seniorer vokset med 25 %.

Det forventes, at der vil komme 179 flere 80+ årige i løbet af de næste 4 år, dvs. en vækst på 18 %. De 80+ årige er den befolkningsgruppe, der ændrer sig mest, og væksten frem til 2019 vil blive højere end i de forløbne 4 år, hvor der er kommet 126 flere 80+ årige svarende til en vækst på 14 %.

Befolkningsudvikling i distrikter

Prognosen er udarbejdet både for hele kommunen og for syv distrikter, som svarer til skoledistrikterne.

Tabel 3. Befolkningsudvikling i distrikter

0-100+ år pr. 1/1	2015	2017	2019	Forventet ændring de næste 4 år	
Allerslev	4.020	3.994	4.112	92	2%
Osted	2.648	2.669	2.791	143	5%
Hvalsø	5.136	5.283	5.463	327	6%
Kirke Såby	2.956	2.910	2.882	-74	-3%
Ejby	4.054	4.075	4.042	-12	0%
Kirke Hyllinge	5.529	5.669	5.701	172	3%
Gevninge	2.829	2.808	2.809	-20	-1%
Alle distrikter	27.172	27.408	27.800	628	2%
I bilag 2 ses en tabel med alle årene 2015- 2027.					
OBS, i ovenstående er kun vist hvert andet år.					

Befolkningsudviklingen er størst i Hvalsø, hvor der forventes en tilvækst på 327 personer i løbet af de næste 4 år. Det svarer til 6 %.

Det største fald i befolkningen forventes at blive i Kirke Såby, hvor befolkningen falder med 3 % fra 2.956 pr. 1/1 2015 til 2.882 pr. 1/1 2019.

Det er også Kirke Såby, der har det største fald i antallet af børn i skolealderen. De 6-16 årige falder med 15 % i Kirke Såby fra 475 pr. 1/1 2015 til 403 pr. 1/1 2019.

Tabel 4. Børn i skolealderen i distrikter

6-16 årige pr. 1/1	2015	2017	2019	Forventet ændring de næste 4 år	
Allerslev	690	664	649	-41	-6%
Osted	445	454	442	-3	-1%
Hvalsø	883	866	823	-60	-7%
Kirke Såby	475	431	403	-72	-15%
Ejby	574	548	523	-51	-9%
Kirke Hyllinge	799	794	754	-45	-6%
Gevninge	407	391	377	-30	-7%
Alle distrikter	4.273	4.148	3.971	-302	-7%
I bilag 2 ses en tabel med alle årene 2015- 2027.					
OBS, i ovenstående er kun vist hvert andet år.					

Tabel 4 giver et overordnet indblik i den forventede udvikling af skolebørn. Tabellen er imidlertid ikke velegnet til detailplanlægning. Det, der vises her, er antallet af børn i alderen 6-16 år, der bor i det pågældende skoledistrikt. Børnene kan godt gå i skole i et andet distrikt, en anden kommune på privat- eller efterskole. De 6-16 årige i et skoledistrikt er derfor ikke det samme som antal elever på distriktets skole. Elevtal beregnes med Skoleprognosen, som er en overbygning på befolkningsprognosen, hvor søgemønstret til de enkelte skoler også spiller ind.

Den demografiske udvikling i Hele landet, i Region Hovedstaden og i Lejre²

Befolkningens sammensætning ændrer sig markant, så der bliver flere ældre og færre børn. Det gælder både på landsplan, i hovedstadsområdet og i Lejre Kommune. Den demografiske udvikling med flere ældre og færre børn giver rammebetingelserne for befolkningsprognosen, om end at faktorer som boligbyggeri og fertilitet også spiller ind.

Tabel 5. Befolkningsudvikling Indeks 2015=100

	Hele landet			Region Hovedstaden			Lejre		
	2011	2015	2019	2011	2015	2019	2011	2015	2019
Små børn 0-5 år	108	100	97	102	100	98	126	100	94
Skolebørn 6-16 år	102	100	97	97	100	101	100	100	93
Unge 17-24 år	93	100	99	92	100	104	84	100	104
Erhvervsaktive 25-64 år	101	100	101	98	100	103	104	100	103
Seniorer 65-79 år	87	100	108	88	100	107	80	100	107
Ældre 80+ år	95	100	110	98	100	107	88	100	118
I alt	98	100	101	96	100	103	98	100	102

Tabellen ovenfor viser udviklingen fra 2011 til i dag og den forventede udvikling fire år frem. Den forventede udvikling i hele landet og i Region Hovedstaden er fra Danmarks Statistiks prognoser, men forventningen for Lejre er kommunens egen prognose.

Som det fremgår, er den største forandring både på landsplan, i regionen og i Lejre, at antallet af seniorer og ældre vokser, og antallet af små børn falder (men faldet er aftaget). Til gengæld er der nu også et faldende antal skolebørn.

I 2019 er antallet af små børn 2 til 3 % mindre i Hele landet (DK) og i Region Hovedstaden (HO). I Lejre Kommune forventes antallet af små børn at falde med 6 % frem til 2019. Antallet af skolebørn vil falde med 3 % i DK, være stabilt i HO og falde med 7 % i Lejre frem til 2019. Antallet af seniorer vokser med 7 til 8 % i både DK, HO og Lejre, mens de ældre over 80 år vokser med 10 % i DK, med 7 % i HO og med 18 % i Lejre.

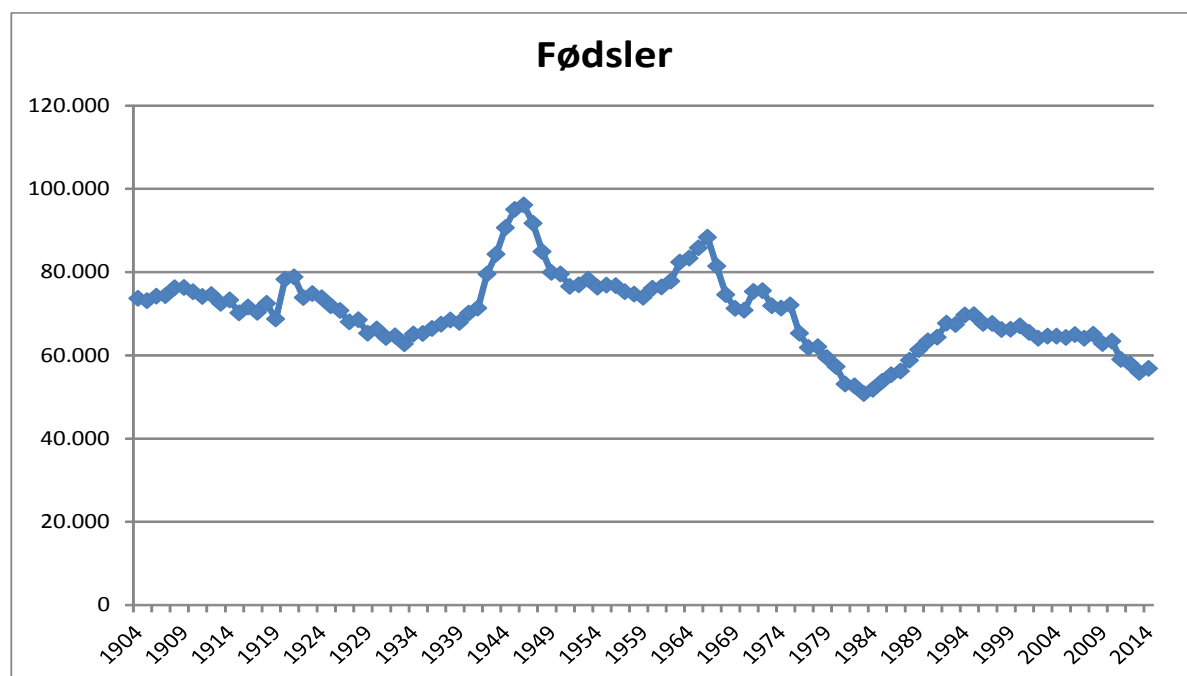
Ændringen i befolkningens sammensætning mod flere ældre og færre børn er mere markant i Lejre end i Hele landet og i Region Hovedstaden.

² Lejre hører til Region Sjælland, men Hovedstadsregionen har stor betydning for befolkningsudviklingen i Lejre. Det er derfor valgt at bruge Hovedstadsregionen til sammenligninger.

Store og små årgange

Den kommende demografiske udvikling er resultatet af den befolkningssammensætning, der er i dag. Seniorerne er de store fødselsårgange fra 1940'erne, der nu er nået op i den aldersgruppe (er man født i 1945, så er man 70 år i dag). Det faldende børnetal skyldes bl.a. de små fødselsårgange fra 1980'erne, som siden 2005 har været i den fertile alder, 25-35 år.³ De store og små årgange kan ses på nedenstående figur, som en top omkring 1945 og et lavpunkt omkring 1985.

Figur 1. Fødsler, hele landet, 1904-2014



³ Det er i aldersgrupperne 25-35 år, der fødes flest børn.

Forudsætninger for prognosen og scenarier

Boligbyggeprogram

Befolkningen fremskrives i prognosen på baggrund af skøn over fertilitet og dødelighed, samt flytninger i den eksisterende boligmasse og i nybyggeri.

Flytningen i den eksisterende boligmasse er beregnet på baggrund af historiske år i Lejre Kommune⁴, mens indflytningen i nybyggeri er bestemt af parametre beregnet for hele Hovedstadsområdet.

Finanskrisen betyder, at der i de seneste år er taget meget få nye boliger i brug. I perioden 2011-2014 er der kun kommet ca. 200 nye boliger i alt i Lejre Kommune. Den ønskede udbygningstakt var 130 boliger årligt ifølge Kommuneplan 2013.

I prognosen regnes der med, at boligudbygningen og indflytningen i de nye boliger fortsat er lav i 2015. Fra 2016 til 2019 antages det, at der kommer godt 100 nye boliger om året og herefter 130 boliger om året.

Boligbyggeprogrammet for perioden frem til 2019 er administrationens bedste skøn, som er lavet på baggrund af de indkomne byggeansøgninger. For 2020 og frem er det intentionerne fra Kommuneplan 2013.

Tabel 6. Boligbyggeprogram februar 2015

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Allerslev	4	2	12	37	65	39	39	39	39	39	39	39
Bramsnæsvig	2	9	2	2	0	5	5	5	5	5	5	5
Osted	5	2	23	23	20	16	16	16	16	16	16	16
Hvalsø	17	48	48	46	21	38	38	38	38	38	38	38
Kr. Såby	2	2	2	2	0	7	7	7	7	7	7	7
Kr. Hyllinge	17	38	13	7	5	20	20	20	20	20	20	20
Trællerup	1	1	1	1	0	5	5	5	5	5	5	5
I alt	48	102	101	118	111	130	130	130	130	130	130	130

Scenarier

Det er svært at forudsige, om der kommer efterspørgsel efter de nye boliger, der regnes med i boligbyggeprogrammet. For at illustrere boligbyggeprogrammets betydning og den usikkerhed, der er i prognosen, som følge af dette, er der lavet to alternative beregninger, hvor antallet af boliger er hhv. højere og lavere end i hovedscenariet (den prognose, der er beskrevet her).

De alternative scenarier er regneeksempler, som kan illustrere prognosens følsomhed. Antallet af boliger i scenarierne er valgt af administrationen.

Tabel 7. Boligbyggeprogram – scenarier

⁴ De historiske år er 2011 til 2014.

Boliger i scenarie:	2015	2016	2017	2018	2019
LAV	43	77	71	77	67
Hovedscenarie	48	102	101	118	111
HØJ	50	112	112	132	125
Boliger i % af Hovedscenarie	2015	2016	2017	2018	2019
LAV	-10%	-25%	-30%	-35%	-40%
HØJ	5%	10%	11%	12%	13%

Tabel 7A. Befolkningsudvikling i forskellige scenarier

Befolkning primo i forskellige scenarier	2016	2017	2018	2019	2020
Scenarie LAV	27.204	27.312	27.423	27.504	27.590
Hovedscenarie	27.222	27.407	27.579	27.800	28.057
Scenarie HØJ	27.229	27.448	27.654	27.917	28.230
<i>Forskellen i antallet af indb. primo 2016 er pga. forskelligt antal boliger i 2015</i>					

Nye boliger har stor betydning for det område de opføres i, og ofte laver man en grov overslagsberegning, der hedder, at 100 nye boliger giver 200 til 300 nye borgere.

For hele kommunen under ét er de nye boliger imidlertid kun en mindre parameter set i forhold til alle de bevægelser, der sker i den eksisterende befolkning. I tabellen nedenfor ses, hvordan befolkningstilvæksten, i hvert af årene 2006-2014 er sammensat af et fødselsoverskud/underskud og en netto-tilflytning/ fraflytning. Fødselsoverskuddet er faldet fra godt 100 personer om året i starten af perioden til at være minus 20 i 2014. Der er nu flere dødsfald end fødsler. Det skyldes som tidligere omtalt befolkningens sammensætning, hvor der bliver flere ældre i forhold til de øvrige befolkningsgrupper.

Der er et stort antal til- og fraflytninger, som resulterer i en nettotilflytning på mellem minus 38 og plus 232 personer årligt. 2014 er det år, hvor nettotilflytningen har været størst. Der var 2.010 tilflytninger og 1.778 fraflytninger, dvs. en nettotilflytning på 232 personer.

Befolkningens bevægelser 2006-2014

Tabel 8. Befolkningens bevægelser 2006-2014

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Befolkningen primo	26.132	26.361	26.603	26.778	26.794	26.764	26.887	26.901	26.989
Levendefødte	313	314	301	251	254	213	231	183	200
Døde	206	212	202	231	226	215	212	226	220
Fødselsoverskud	107	102	99	20	28	-2	19	-43	-20
Tilflyttede	1.761	1.767	1.580	1.554	1.578	1.783	1.763	1.925	2.010
Fraflyttede	1.642	1.601	1.494	1.549	1.616	1.624	1.745	1.785	1.778
Nettilflyttede	119	166	86	5	-38	159	18	140	232
Befolkningstilvækst	226	268	185	25	-10	157	37	97	212
Korrekationer*	3	-26	-10	-9	-20	-34	-23	-9	-29
Befolkningen ultimo	26.361	26.603	26.778	26.794	26.764	26.887	26.901	26.989	27.172

*Korrekationer skyldes fejlregistreringer og de mindre opgørelsesmæssige uoverensstemmelser, der består mellem de forskellige dele af statistikken. Desuden omfatter korrektionsposten danske statsborgere, der meldes forsvundne eller genfundne.

Boliger og flytninger i 2014

I prognosen for 2014 var der regnet med 34 nye boliger og der kom 54. Det var medvirkende til at prognosen undervurderede den faktiske befolkningstilvækst, der blev på 183 personer, hvor der i prognosen var forventet en tilvækst på 90 personer. Jf. tabel 1.

En anden årsag til at befolkningstilvæksten blev højere end forventet i 2014 er, at de unge på 23-24 år ikke flyttede fra kommunen i samme omfang som tidligere. Eller som er flyttet hjem efter at have boet i København.

Fødsler og fertilitet

Som det fremgår af tabel 8 var der 313 fødsler i Lejre i 2006 og 200 i 2014. Det er et fald på 36 %. I hele landet er fødslerne faldet med 11 % og i Region Hovedstaden med 3 %.

Tabel 9. Fødsler

Fødsler	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Hele landet	64.082	65.038	62.818	63.411	58.998	57.916	55.873	56.870
Region Hovedstaden	21.340	21.375	21.220	21.924	20.527	20.631	19.973	20.765
Lejre	314	301	251	254	213	231	183	200

Fødsler	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	Indeks 2007=100							
Hele landet	100	101	98	99	92	90	87	89
Region Hovedstaden	100	100	99	103	96	97	94	97
Lejre	100	96	80	81	68	74	58	64

Fødslerne har været faldende dels pga. færre fødsler pr. kvinde (faldende fertiliteten), dels fordi der er forholdsvis få kvinder i den fødedygtige alder.

Fertiliteten i Lejre er faldet fra 2,6 i 2007 til 2,0 i 2014.⁵

Siden 2007 er antallet kvinder i den mest fødedygtige alder, 25-35 år, faldet med 30 % i Lejre Kommune og med 5 % i hele landet, mens der har været en vækst på 4 % i Region Hovedstaden.

Tabel 10. Fertilitet

Fertilitet	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Hele landet	1,8	1,9	1,8	1,9	1,8	1,7	1,7	1,7
Region Hovedstaden	1,7	1,7	1,7	1,8	1,6	1,6	1,6	1,6
Lejre	2,6	2,4	2,2	2,4	1,9	2,4	1,9	2,0
Fertilitet	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	Indeks 2007=100							
Hele landet	100	102	100	102	95	94	91	92
Region Hovedstaden	100	101	100	102	95	96	92	95
Lejre	100	93	86	95	75	93	73	80

Som det fremgår af tabel 2, er de 0-5 årige faldet med 21 % fra 2011 til i dag. Det er primært udviklingen i fødslerne, der har givet den markante ændringer i antallet små børn om end til og fra-flytninger også har betydning.

⁵ I prognosen er fertiliteten baseret på et gennemsnit af 2011-2014, dvs. 2,05. Fertilitet og fødsler beregnes på et -års aldersgrupper.

Bilag

Bilag 1: Befolkningsudvikling i udvalgte aldersgrupper 2009-2027

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Små børn 0-5 år	2.125	2.059	1.987	1.903	1.781	1.668	1.574	1.507	1.469	1.461	1.480	1.557	1.626	1.692	1.756	1.825	1.888	1.958	2.020
Skolebørn 6-16 år	4.282	4.281	4.290	4.300	4.318	4.261	4.273	4.202	4.148	4.061	3.971	3.852	3.764	3.662	3.597	3.495	3.445	3.414	3.424
Unge 17-24 år	1.621	1.699	1.715	1.794	1.830	1.966	2.049	2.111	2.138	2.144	2.139	2.125	2.126	2.146	2.139	2.172	2.163	2.147	2.103
Erhvervsaktive 25-64 år	14.701	14.443	14.208	14.003	13.805	13.674	13.673	13.644	13.744	13.917	14.085	14.268	14.532	14.814	15.081	15.339	15.608	15.837	16.085
Seniorer 65-79 år	3.198	3.444	3.690	3.998	4.241	4.460	4.603	4.728	4.837	4.871	4.945	5.029	5.070	5.097	5.078	5.044	4.973	4.963	4.892
Ældre 80+ år	851	868	874	887	926	960	1.000	1.030	1.072	1.126	1.179	1.227	1.285	1.345	1.436	1.556	1.675	1.795	1.940
I alt	26.778	26.794	26.764	26.885	26.901	26.989	27.172	27.222	27.407	27.579	27.800	28.057	28.403	28.757	29.085	29.430	29.753	30.115	30.464
0-2 år	1.020	932	890	797	761	695	665	654	696	721	742	770	805	842	875	910	940	972	999
3-5 år	1.105	1.127	1.097	1.106	1.020	973	909	853	773	740	738	787	821	851	880	915	949	986	1.021
18+ årige	20.015	20.087	20.116	20.283	20.418	20.650	20.960	21.112	21.413	21.667	21.966	22.274	22.640	22.999	23.362	23.690	24.041	24.366	24.674
65+ årige	4.049	4.313	4.564	4.887	5.167	5.420	5.603	5.758	5.909	5.997	6.124	6.256	6.355	6.442	6.513	6.600	6.648	6.758	6.832

Bilag 2: Befolkningsudvikling i distrikter 2015-2027

Allerslev													
Antal personer pr. 1/1	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Små børn 0-2 år	109	100	95	90	98	116	127	140	150	158	165	172	178
Mindre børn 3-5 år	135	126	118	118	114	119	118	124	136	148	159	170	179
Skolebørn 6-16 år	690	680	664	649	649	631	613	595	576	552	548	546	553
Unge 17-24 år	331	341	343	336	331	350	339	340	346	350	339	337	332
Erhvervsaktive 25-64 år	1.999	1.984	1.961	1.983	2.066	2.231	2.320	2.415	2.503	2.575	2.647	2.709	2.766
Seniorer 65-79 år	619	649	672	686	692	701	715	711	711	699	690	699	707
Ældre 80+ år	137	136	142	151	162	169	170	180	191	212	228	242	258
I alt	4.020	4.016	3.994	4.013	4.112	4.316	4.401	4.504	4.613	4.695	4.776	4.876	4.974
Osted													
Antal personer pr. 1/1	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Små børn 0-2 år	72	61	73	78	81	87	91	95	98	101	104	106	108
Mindre børn 3-5 år	98	109	81	82	73	87	90	94	99	104	108	111	113
Skolebørn 6-16 år	445	443	454	442	442	426	422	412	407	398	391	382	391
Unge 17-24 år	196	197	204	216	213	210	215	219	217	224	229	234	220
Erhvervsaktive 25-64 år	1.314	1.324	1.318	1.378	1.431	1.471	1.507	1.547	1.587	1.632	1.669	1.699	1.735
Seniorer 65-79 år	404	410	417	419	426	435	438	443	436	426	417	418	407
Ældre 80+ år	119	119	122	124	124	127	129	130	139	148	160	171	185
I alt	2.648	2.663	2.669	2.738	2.791	2.842	2.892	2.941	2.984	3.033	3.077	3.121	3.159
Hvalsø													
Antal personer pr. 1/1	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Små børn 0-2 år	125	128	137	144	151	155	164	174	182	193	201	212	220
Mindre børn 3-5 år	176	153	146	144	151	156	165	174	180	189	198	210	219
Skolebørn 6-16 år	883	871	866	847	823	800	785	748	739	720	716	703	705
Unge 17-24 år	391	406	428	445	449	445	447	469	453	464	455	465	453
Erhvervsaktive 25-64 år	2.552	2.555	2.647	2.718	2.801	2.832	2.928	3.009	3.083	3.192	3.283	3.373	3.461
Seniorer 65-79 år	814	833	848	850	854	878	883	903	918	916	917	926	927
Ældre 80+ år	195	204	211	224	234	243	252	259	269	282	298	318	336
I alt	5.136	5.150	5.283	5.372	5.463	5.510	5.623	5.736	5.824	5.955	6.070	6.208	6.321
Kirke Såby													
Antal personer pr. 1/1	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Små børn 0-2 år	56	63	68	72	72	70	71	72	73	75	77	81	84
Mindre børn 3-5 år	93	79	74	59	67	73	79	79	79	79	80	82	84
Skolebørn 6-16 år	475	456	431	426	403	379	359	348	332	318	310	306	303
Unge 17-24 år	261	260	257	237	235	230	225	224	227	225	220	213	208
Erhvervsaktive 25-64 år	1.532	1.517	1.501	1.507	1.487	1.476	1.482	1.478	1.490	1.483	1.495	1.496	1.510
Seniorer 65-79 år	480	488	504	506	522	530	532	550	542	557	544	551	540
Ældre 80+ år	59	69	76	81	95	104	118	122	137	146	165	176	191
I alt	2.956	2.932	2.910	2.889	2.881	2.863	2.866	2.872	2.881	2.882	2.891	2.905	2.920
Ejby													
Antal personer pr. 1/1	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Små børn 0-2 år	113	106	103	110	110	111	113	114	116	117	119	120	122
Mindre børn 3-5 år	127	132	134	123	113	111	119	122	124	124	125	127	130
Skolebørn 6-16 år	574	561	548	527	523	523	508	500	488	477	473	475	477
Unge 17-24 år	298	304	303	308	300	292	294	284	291	288	285	274	270
Erhvervsaktive 25-64 år	2.071	2.065	2.074	2.077	2.052	2.036	2.041	2.052	2.057	2.046	2.056	2.052	2.060
Seniorer 65-79 år	726	742	755	759	779	797	799	804	798	790	773	769	742
Ældre 80+ år	145	152	156	161	164	165	175	180	196	225	243	265	298
I alt	4.054	4.061	4.075	4.065	4.042	4.035	4.049	4.057	4.069	4.068	4.075	4.083	4.099

Tabellen fortsættes næste side

Tabel fortsat fra forrige side

Kirke Hyllinge													
Antal personer pr. 1/1	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Små børn 0-2 år	115	123	144	157	159	160	166	172	176	182	186	191	196
Mindre børn 3-5 år	184	161	142	135	140	159	173	179	182	188	192	197	202
Skolebørn 6-16 år	799	796	794	776	754	734	719	704	703	682	668	670	666
Unge 17-24 år	379	404	401	404	400	389	399	408	398	418	427	414	415
Erhvervsaktive 25-64 år	2.799	2.801	2.870	2.894	2.884	2.869	2.906	2.955	2.989	3.028	3.066	3.108	3.142
Seniorer 65-79 år	1.007	1.041	1.057	1.063	1.089	1.100	1.113	1.104	1.096	1.082	1.066	1.044	1.036
Ældre 80+ år	246	247	260	272	275	292	300	317	341	372	392	422	447
I alt	5.529	5.573	5.669	5.701	5.701	5.703	5.777	5.839	5.885	5.952	5.998	6.046	6.104
Gevninge													
Antal personer pr. 1/1	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Små børn 0-2 år	75	73	76	69	71	71	72	76	80	83	87	89	92
Mindre børn 3-5 år	96	94	79	80	78	82	76	78	80	83	86	90	93
Skolebørn 6-16 år	407	394	391	394	377	359	358	355	352	348	339	330	330
Unge 17-24 år	193	199	201	198	212	209	207	203	207	204	209	210	205
Erhvervsaktive 25-64 år	1.406	1.398	1.374	1.360	1.364	1.353	1.348	1.358	1.372	1.382	1.391	1.400	1.410
Seniorer 65-79 år	553	565	583	588	584	587	590	581	576	575	566	556	533
Ældre 80+ år	99	104	105	113	123	128	142	156	163	171	189	201	225
I alt	2.829	2.827	2.808	2.801	2.809	2.788	2.793	2.807	2.829	2.846	2.867	2.877	2.888
Alle distrikter													
Antal personer pr. 1/1	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Små børn 0-2 år	665	654	696	721	742	770	805	842	875	910	940	972	999
Mindre børn 3-5 år	909	853	773	740	738	787	821	851	880	915	949	986	1.021
Skolebørn 6-16 år	4.273	4.202	4.148	4.061	3.971	3.852	3.764	3.662	3.597	3.495	3.445	3.414	3.424
Unge 17-24 år	2.049	2.111	2.138	2.144	2.139	2.125	2.126	2.146	2.139	2.172	2.163	2.147	2.103
Erhvervsaktive 25-64 år	13.673	13.644	13.744	13.917	14.085	14.268	14.532	14.814	15.081	15.339	15.608	15.837	16.085
Seniorer 65-79 år	4.603	4.728	4.837	4.871	4.945	5.029	5.070	5.097	5.078	5.044	4.973	4.963	4.892
Ældre 80+ år	1.000	1.030	1.072	1.126	1.179	1.227	1.285	1.345	1.436	1.556	1.675	1.795	1.940
I alt	27.172	27.222	27.407	27.579	27.800	28.057	28.403	28.757	29.085	29.430	29.753	30.115	30.464

Bilag 3: Scenarieregninger

Boliger i scenarie:													Boliger i alt 2015-2026
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
LAV	43	77	71	77	67	72	65	65	65	65	65	65	797
Hovedscenarie	48	102	101	118	111	130	130	130	130	130	130	130	1.390
HØJ	50	112	112	132	125	148	150	150	150	150	150	150	1.579
Boliger i % af													Boliger i alt forhold til Hovedscenarie
Hovedscenarie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
LAV	-10%	-25%	-30%	-35%	-40%	-45%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-43%
HØJ	5%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	14%
Befolkning primo i forskellige scenarier													Befolkning 2027 forhold til Hovedscenarie
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Scenarie LAV	27.204	27.312	27.423	27.504	27.590	27.703	27.824	27.918	28.026	28.113	28.234	28.345	-7%
Hovedscenarie	27.222	27.407	27.579	27.800	28.057	28.403	28.757	29.085	29.430	29.753	30.115	30.464	0%
Scenarie HØJ	27.229	27.448	27.654	27.917	28.230	28.645	29.075	29.483	29.906	30.307	30.748	31.177	2%
Befolkning på aldersgrupper													
Scenarie LAV	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Små børn 0-5 år	1.505	1.459	1.444	1.448	1.503	1.541	1.576	1.606	1.641	1.672	1.711	1.745	
Skolebørn 6-16 år	4.200	4.141	4.048	3.947	3.813	3.706	3.583	3.494	3.365	3.285	3.219	3.191	
Unge 17-24 år	2.110	2.133	2.130	2.113	2.092	2.085	2.099	2.086	2.114	2.101	2.080	2.032	
Erhvervsaktive 25-64	13.631	13.672	13.804	13.873	13.926	14.018	14.127	14.224	14.312	14.416	14.481	14.569	
Seniorer 65-79 år	4.728	4.836	4.871	4.945	5.028	5.068	5.094	5.073	5.037	4.963	4.947	4.869	
Ældre 80+ år	1.030	1.072	1.126	1.179	1.227	1.285	1.345	1.436	1.556	1.675	1.795	1.940	
I alt	27.204	27.312	27.423	27.504	27.590	27.703	27.824	27.918	28.026	28.113	28.234	28.345	
Hovedscenarie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Små børn 0-5 år	1.507	1.469	1.461	1.480	1.557	1.626	1.692	1.756	1.825	1.888	1.958	2.020	
Skolebørn 6-16 år	4.202	4.148	4.061	3.971	3.852	3.764	3.662	3.597	3.495	3.445	3.414	3.424	
Unge 17-24 år	2.111	2.138	2.144	2.139	2.125	2.126	2.146	2.139	2.172	2.163	2.147	2.103	
Erhvervsaktive 25-64	13.644	13.744	13.917	14.085	14.268	14.532	14.814	15.081	15.339	15.608	15.837	16.085	
Seniorer 65-79 år	4.728	4.837	4.871	4.945	5.029	5.070	5.097	5.078	5.044	4.973	4.963	4.892	
Ældre 80+ år	1.030	1.072	1.126	1.179	1.227	1.285	1.345	1.436	1.556	1.675	1.795	1.940	
I alt	27.222	27.407	27.579	27.800	28.057	28.403	28.757	29.085	29.430	29.753	30.115	30.464	
Scenarie HØJ	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Små børn 0-5 år	1.507	1.474	1.470	1.494	1.578	1.657	1.734	1.808	1.888	1.962	2.041	2.112	
Skolebørn 6-16 år	4.202	4.151	4.066	3.981	3.865	3.783	3.689	3.632	3.540	3.500	3.481	3.504	
Unge 17-24 år	2.112	2.140	2.147	2.145	2.133	2.137	2.158	2.153	2.188	2.181	2.166	2.124	
Erhvervsaktive 25-64	13.650	13.774	13.973	14.173	14.397	14.713	15.050	15.374	15.687	16.011	16.295	16.596	
Seniorer 65-79 år	4.728	4.837	4.871	4.946	5.030	5.071	5.099	5.080	5.047	4.978	4.970	4.902	
Ældre 80+ år	1.030	1.072	1.126	1.179	1.227	1.285	1.345	1.436	1.556	1.675	1.795	1.940	
I alt	27.229	27.448	27.654	27.917	28.230	28.645	29.075	29.483	29.906	30.307	30.748	31.177	

Bilag: 9.1. Grundvurdering af Degnejorden

Udvalg: Kommunalbestyrelsen

Mødedato: 27. april 2015 - Kl. 18:00

Adgang: Åben

Bilagsnr: 35432/15

Afsætningsanalyse og grundvurdering

Degnejorden Lejre Kommune

Del af matr.nr. 3a og 4gu Højby By, Rorup

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	Vurderingsrapport	1
1.1	Opdrag	1
1.2	Vurderingens formål.....	1
1.3	Vurderingstema	2
1.4	Vurderingens forudsætninger	2
1.5	Dokumenter	3
1.6	Generelle vurderingsprincipper	4
1.7	Besigtigelse	4
1.8	Specielle forhold	4
2	Grundarealet	5
2.1	Ejerforhold og matrikulering.....	5
2.2	Planforhold og fremtidig anvendelse	6
2.3	Volumener og typologier	7
2.4	Miljøforhold	7
2.5	Servitutter	8
2.6	Offentlig vurdering	8
3	Afsætningsgrundlag og boligmarked	9
3.1	Befolkningsudvikling opdelt på aldersgrupper	9
3.1.1	Prognose fra Lejre Kommune	10
3.2	Flyttømønstre.....	12
3.3	Pendling	13
3.4	Kvaliteter i Lejre Kommune	13
3.5	Konkurrerende områder og projekter	14
3.6	Udviklingen på boligmarkedet	15
3.7	Forventede afsætningsmuligheder og eventuel etapeopdeling	17
4	Byggeretter og grundværdier	19
4.1	Særlige forudsætninger	19
4.2	Byggeretsværdi	19
4.3	Øvrige omkostninger	22
4.4	Vurdering	22
4.5	Værdi ved udstykning til traditionelle parcelhusgrunde	23
5	Anbefaling	25
6	Begrænsninger i opdrag og ansvar	25
7	Offentliggørelse	25
8	Kvalifikationer og interessekonflikter.....	25

1 Vurderingsrapport

1.1 Opdrag

Sadolin & Albæk A/S har af Niels Rolf Jacobsen på vegne af Lejre Kommune, Center for Byg & Miljø, Rådhuset i Allerslev, Møllebjergvej 4, 4330 Hvalsø, (herefter også benævnt **klienten**) fået i opdrag at udfærdige denne afsætningsanalyse og grundvurdering i forbindelse med udviklingen af følgende grundareal:

Del af matr.nr.	3a og 4gu Højby By, Rorup
Adresse	Munkedammen 19 (matrikulær adresse)
Postnr./by	4320 Lejre

(herefter også benævnt **grundarealet**).

Fremtidig anvendelse

Boligformål.

Ifølge klienten andrager grundarealet ca. 50.000 m².

Vurderingen foretages i overensstemmelse med de europæiske vurderingsstandarder og retningslinjer, udfærdiget af The European Group of Valuers' Association (TEGoVA). Vurderingen har til formål at fastslå markedsværdien af grundarealet, dvs. den bedst opnåelige kontante pris, til hvilken et salg af grundarealet vil kunne effektueres uden forbehold og på kontant basis på vurderingstidspunktet i en sædvanlig handel mellem en villig sælger og en interesseret køber.

I øvrigt er nærværende vurdering af grundarealet i overensstemmelse med bestemmelserne i Practice Statements and Relevant Guidance Notes indeholdt i RICS Appraisal and Valuation Standards (Version 9), der er udarbejdet af The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

1.2 Vurderingens formål

Formålet med analysen er at vurdere de potentielle afsætningsmuligheder for boligjord, herunder nødvendigheden af etapeopdelinger samt de forventede byggeretsværdier og grundpriser for de opstillede typologier A-C. Der foretages ligeledes en beregning af markedsværdien af grundarealet ved udstykning til parcelhuse.

Der er ikke foretaget en beregning af markedsværdien af grundarealet ved en kombination af typologierne A-D og parcelhuse. En kombination af typologierne A-D og parcelhuse bør kunne gennemføres, men det skal bemærkes, at udstykning af parcelhusgrunde reducerer de øvrige muligheder som følge af det store arealforbrug. Se afsnit 2.3 for en behandling af dette forhold.

Rapporten skal udelukkende anvendes til klientens interne brug i forbindelse med ledelsesmæssige overvejelser, og det er således ikke tilladt klienten at offentliggøre eller videregive denne til tredjepart uden tilladelse fra Sadolin & Albæk. Det er aftalt, at nærværende rapport kan offentliggøres i forbindelse med den politiske behandling af udviklingen af Degnejorden.

Vurderingsdatoen er den 2. januar 2015.

1.3 Vurderingstema

Markedsværdien af grundarealet estimeres i overensstemmelse med retningslinjerne anført i Practice Statements and Relevant Guidance Notes, RICS Appraisal and Valuation Standards (Version 9), der er godkendt af både International Valuation Standards Committee (IVSC) og The European Group of Valuers' Association (TEGoVA):

Markedsværdi er det anslåede beløb, som et grundareal vurderes at kunne sælges til på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, under følgende forudsætninger:

- At parterne ikke har noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold (f.eks. moder- og datterselskaber, eller udlejer og lejer), for så vidt angår grundarealet, der kan påvirke prisen heraf, således at den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.
- At der forud for vurderingsdatoen er forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af grundarealet til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til grundarealets karakter og markedsforholdene anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 12-24 måneder.
- At der ikke tages hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med en liebhaverinteresse.

Specielle forhold eller fravigelser
Ingen.

1.4 Vurderingens forudsætninger

Grundareal og forurening

Jordbundsforhold/stabilitet er ikke undersøgt. Vurderingen bygger på den forudsætning, at alle bygninger opføres under passende hensyntagen til de eksisterende jordbundsforhold.

Der er ikke gennemført undersøgelser eller prøvetagninger eller modtaget nogen informationer fra klienten eller fra anden relevant sagkyndig, der fastslår tilstedeværelse af eller mistanke om forurening eller forureningskilder på grundarealet (herunder evt. grundvand). Som følge heraf er vurderingen foretaget under forudsætning af, at der ikke er nogle miljømæssige forhold, der kunne have væsentlig indflydelse på vurderingen.

I det tilfælde, at klienten ikke kan acceptere denne forudsætning, eller i det tilfælde, at klienten måtte ønske, at det verificeres, at denne forudsætning er korrekt, opfordres klienten til at sørge for alle relevante undersøgelser for efterfølgende at videreformidle resultaterne heraf til Sadolin & Albæk med henblik på eventuel revision af vurderingen.

Planmæssige forhold

Vurderingen foretages under forudsætning af, at grundarealet ikke er omfattet af nogen forslag om vejudvidelse eller ekspropriation eller andet, der kan have betydning for den fremtidige anvendelse af grundarealet.

Grundarealet forudsættes at blive bebygget og benyttet efter behørig tilladelse fra samtlige instanser og myndigheder i henhold til gældende lovgivning og planer.

Ejerskab og lejeforhold

Det forudsættes, at det planlagte byggeri på grundarealet vil være beliggende på egen grund, jf. oplysninger fra de offentlige registre.

Der forudsættes ikke at være lejeaftaler eller forpligtelser angående brug af grundarealet, der skal tages hensyn til i forbindelse med denne vurdering.

Endelig forudsættes arealerne at være opmålt efter Bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983.

Servitutter

Det forudsættes, at der for grundarealet kun gælder de adkomster, herunder vejret eller lignende, byrder, servitutter, negative servitutter eller forpligtelser, der er anført i **Bilag 1** til vurderingen, Kopi af tingbogsattester. Således forudsættes der ikke at være yderligere forpligtelser eller hæftelser, der har væsentlig indflydelse på grundarealets markedsværdi.

Prioritering

Grundarealet vurderes på kontant basis. Således er hæftelserne, tinglyst på grundarealet, ikke blevet gennemgået. Det forudsættes, at der ikke er udestående finansielle forpligtelser eller gæld vedrørende grundarealet.

Myndighedsgodkendelse

Det forudsættes, at byggeriet opføres efter gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold og ibrugtagningstilladelser.

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.

Specielle forudsætninger

Det forudsættes, at der ikke foreligger noget bud fra en potentiel Liebhaber til grundarealet, jf. pkt. 1.3.

1.5 Dokumenter

Til brug for nærværende vurdering er følgende dokumenter/oplysninger gennemgået:

Type	Kilde	Udstedelsesdato
Tingbogsattester	Tinglysningsretten	02.01.2015
Kommuneplan	Lejre Kommune	

Tilflytteranalyse	Klienten	01.10.2013
Notat om udvikling af Degnejorden i Lejre, Cowi	Klienten	04.06.2014
Volumenstudier af Degnejorden, BM Arkitekter	Klienten	Udateret
Fakta-analyse	Klienten	Udateret
KB-temamøde om boligpolitik	Klienten	22.05.2014
ØU - Byudvikling af Degnejorden	Klienten	18.11.2014
Befolkningsprognose 2015 (Excel)	Klienten	Udateret
Indkomstforhold (Excel)	Klienten	16.12.2014

1.6 Generelle vurderingsprincipper

Vurderingen baseres på de oplysninger, der er modtaget fra klienten, dennes eksterne rådgivere samt indhentet fra de offentlige registre, jf. pkt. 1.5. Vi har tillid til, at disse oplysninger er korrekte og fuldstændige, og at der ikke er uoplyste forhold, der kan have væsentlig indflydelse på vurderingen.

Der er ikke taget hensyn til udgifter til realisering eller skattemæssige forpligtelser i forbindelse med en afhændelse eller udvikling af grundarealet. Der er dog taget højde for købsomkostninger, som er estimeret på baggrund af vore erfaringer fra markedet.

Vi har ikke taget højde for, at der skulle være panthæftelse eller tilsvarende finansiell byrde på eller over grundarealet.

En køber af grundarealet forventes at indhente yderligere rådgivning eller en bekræftelse af visse af ovennævnte forhold, før der arbejdes videre mod en erhvervelse. Klienten anbefales derfor at notere de betingelser og det tema, som denne vurdering er udfærdiget på grundlag af.

1.7 Besigtigelse

Grundarealet blev besigtiget den 4. december 2014. Deltagerne i besigtigelsen var Niels Rolf Jacobsen og Berith Mavromatis som repræsentant for ejer af grundarealet og Peter Winther og Ole Hjorth som repræsentanter for Sadolin & Albæk.

1.8 Specielle forhold

Undertegnede erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd, som defineret af The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), og at denne vurdering er foretaget i overensstemmelse med de etiske standarder, formuleret af RICS, der er godkendt af både International Valuation Standards Committee (IVSC) og The European Group of Valuers' Association (TEGoVA), samt at vi som vurderingsmænd er fri af enhver direkte eller indirekte interesse i grundarealet eller dennes ejerskab.

Der henvises til RICS' hjemmeside, www.rics.org, for yderligere informationer og procedurer, herunder muligheden for at klage over denne vurderingsrapport.

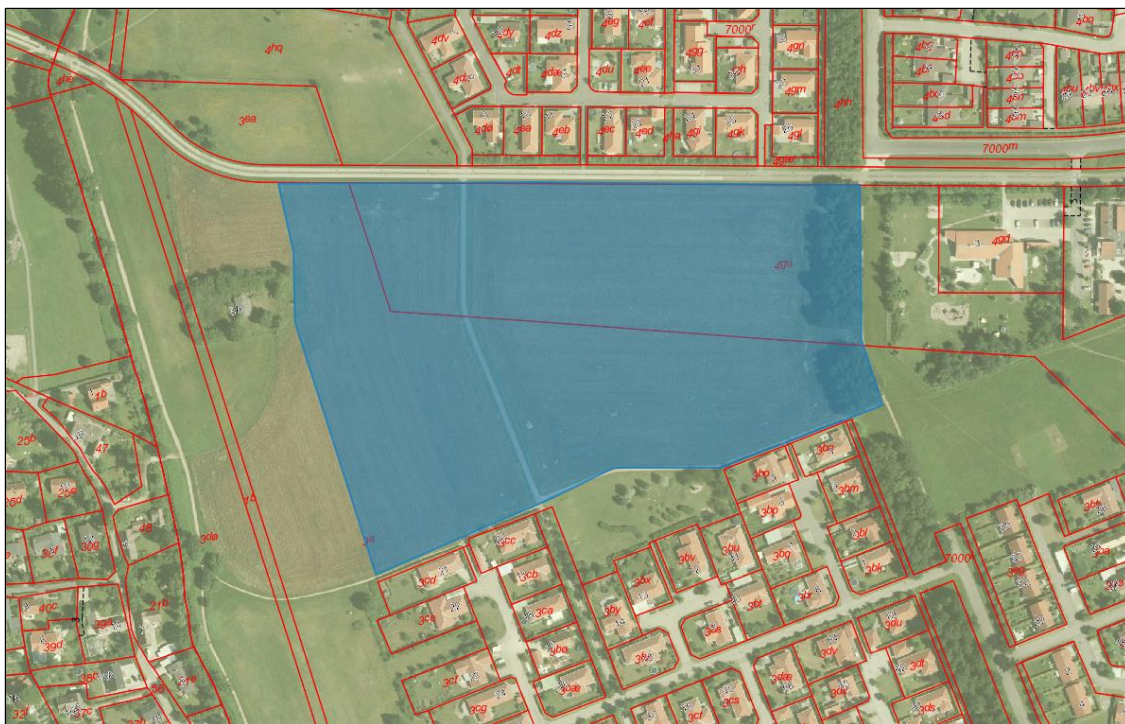
2 Grundarealet

2.1 Ejerforhold og matrikulering

Grundarealet er, ifølge tingbogsattesterne, jf. **Bilag 1**, matrikuleret under:

Del af matr.nr. 3a og 4gu Højby By, Rorup.

Ifølge tingbogsattesterne er Lejre Kommune ejer af grundarealet, og der blev tinglyst adkomst den 17. november 1967 og 4. november 1969.



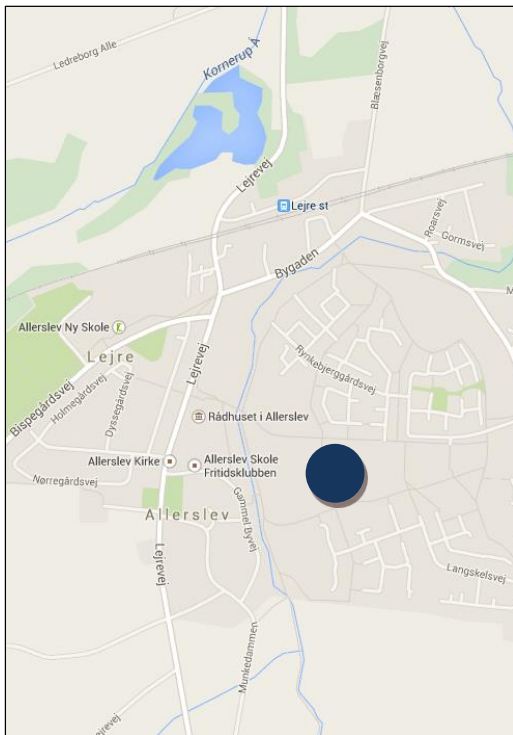
Kilde: Danmarks Miljøportal

Grundarealet omfatter i alt ca. 50.000 m² og er beliggende centralt i Lejre omkranset af ældre parcelhus-udstyknings. Terrænet hælder let mod vest ned mod Lavringe Å.

Grundarealet er under omdrift og kan relativt let omdannes til byggefeltet.

Grundarealet er velbeliggende i forhold til offentlig transport, idet afstanden til Lejre Station kun udgør ca. 1 km via et udbygget stinet. Adgangen i bil er overordnet god, og via Hovedvejen er der hurtig adgang til Holbækmotorvejen.

Adgangen til selve grundarealet er på nuværende tidspunkt ikke optimal og skal ske via Langskelsvej eller Rynkebjerggårdsvej, der ved en udstykning skal dimensioneres til en forøget trafikal belastning.



Kilder: Google Maps og COWI A/S

2.2 Planforhold og fremtidig anvendelse

Grundarealet er i dag omfattet af lokalplan nr. 28 fra 1986. Lokalplanen dækker de nuværende sydlige udstykninger samt nærværende grundarealer. Ifølge lokalplanen må området kun anvendes til lav boligbebyggelse med tilhørende friarealer, veje og stier, samt andre fællesanlæg såsom lokal institution, beboerhus, varmecentral, gasforsyningsanlæg, fællesantennemast o.lign. Der kan inden for området højst opføres 130 boliger.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom, og ingen grund må normalt udstykkes med en mindre størrelse end 600 m², eller med en mindre facadelængde end 18 m. Til hver bolig skal der udlægges et areal til 1½ parkeringsplads. I områder til åben-lav bebyggelse anlægges en parkeringsplads på egen grund og ½ parkeringsplads på de fælles færdsels- og adgangsarealer.

Grundarealet er ligeledes omfattet af Kommuneplan 2013 – rammeområde 10.B2. Ifølge denne skal området anvendes til åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesanlæg og offentlige institutioner.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30 for åben-lav boligbebyggelse og 40 for tæt-lav boligbebyggelse. Bygningshøjden er fastlagt til maksimalt 1½ etage og 2 etager på Degnejorden, og grundstørrelsen skal som minimum udgøre 600 m². Der er dog mulighed for dispensation til mindre grunde, hvis der opføres tæt-lav boligbebyggelse.

2.3 Volumener og typologier

I forbindelse med den påtænkte udvikling af grundarealet er der udarbejdet et indledende volumenstudie af BM Arkitekter. Volumenstudiet omfatter 2 forslag, der begge tager udgangspunkt i en maksimal bebyggelsesprocent på 40 svarende til en volumen på ca. 18.000 etagemeter. Der er her fra regnet vejarealer fra grundareals samlede areal på 50.000 m².

Begge forslag omfatter 4 typologier med tilhørende angivelse af antal etager, som vist i tabellen herunder:

Typologi	Forslag 1	Forslag 2
A 50+	1 etage	3 etager
B 25+	2 etager	2 etager
C Fællesskab	2 etager	2 etager
D Luksusrækkehus	2 etager	3 etager

Ifølge Forslag 1 er højeste etagehøjde på 1-2 etager, som angivet i kommune- og lokalplanen for området. Ønsket om at bevare store grønne flader kan umiddelbart ikke efterkommes ved denne model, og visuelle forbindelser mellem omkringliggende byggerier bliver ifølge Volumenstudiet vanskelige at bibeholde.

Som en konsekvens af ønsket om at bevare store grønne flader har Forslag 2 en maksimal etagehøjde på 1-3 etager og overskrider dermed anvisningen i kommune- og lokalplanen for området. Ønsket om at bevare store grønne flader kan således efterkommes ved denne model.

Typologiernes karakteristika ses af tabellen herunder.

Typologi	1	2
A 50+	Gårdhavehuse 100 m ² i et plan	Punkthuse 3 etager med 90 m ² pr. plan
B 25+	Rækkehuse, tæt/lav 1-2 etager, 100 - 120 m ²	Rækkehuse, tæt/lav 2-3 etager, 100 - 120 m ²
C Fællesskab	Klyngehuse + fælleshus 100 m ² i to plan	Klyngehuse + fælleshus 100 m ² i to plan
D Luksusrækkehus	Rækkehus af høj kvalitet 1-2 etager, 100 - 150 m ²	Rækkehus af høj kvalitet 2-3 etager, 100 - 150 m ²

2.4 Miljøforhold

Ifølge oplysningerne, indeholdt i jordforureningsattesten, er grundarealet ikke registreret som forurenat på vidensniveau 1/2, jf. definitionen nedenfor.

Det bemærkes, at manglende registrering ikke er at betragte som en garanti for, at grundarealet ikke er forurenat. I henhold til dansk lovgivning er det de regionale myndigheder, der registrerer forurening. Myndighederne kan på grundlag af faktisk og historisk viden registrere forurening på to vidensniveauer:

- *Vidensniveau 1 (V1) anvendes, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.*

- Vidensniveau 2 (V2) anvendes, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Såfremt der, som følge af den historiske anvendelse, ikke er begrundet mistanke om forurening, og såfremt der ikke foretages yderligere undersøgelser, vil regionen ikke registrere grunden som forurenede. Dog kan der, ifølge det kommunale ejendomsoplysningsskema, være lettere forurening på grunden, der – som følge af områdeklassificering i henhold til Jordforureningsloven – ikke kræver oprydning, såfremt den nuværende anvendelse fortsættes.

Den potentielle miljørisiko, forbundet med de nuværende aktiviteter på grundarealet, vurderes at være beskeden.

I henhold til gældende dansk lovgivning er det kun forurenere, der kan holdes ansvarlig for forureningen. Ejeren af grundarealet kan således ikke blive gjort ansvarlig for forureningen og kan af myndighederne ikke pålægges et oprensningskrav.

I det tilfælde, at ejeren ønsker at opføre nye bygninger på forurenede grund, kan miljømyndighederne dog kræve de nødvendige oprensningstiltag, enten hvis nybyggeriet er til beboelse eller lignende anvendelse, herunder børneinstitutioner eller offentlig legeplads, eller hvis forureningen skønnes sundhedsfarlig for fremtidige brugere af en bygning på den forurenede grund.

2.5 Servitutter

I henhold til tingbogsattesterne er der tinglyst de i **Bilag 1**, Kopi af tingbogsattester, anførte servitutter på grundarealet.

Degnejorden er en del af to store hovedejendomme, der omfatter en række matrikler og servitutter. Servitutterne omfatter bl.a. lokalplaner, byplanvedtægter, fortidsminder samt servitutter i tilknytning til de eksisterende udstykninger rundt om Degnejorden.

I forbindelse med nærværende værdiansættelse forudsættes det, at der ikke er eller bliver tinglyst adkomster, herunder vejret eller lignende, byrder, servitutter, negative servitutter eller forpligtelser, som har væsentlig indflydelse på grundarealets markedsværdi.

2.6 Offentlig vurdering

Der foreligger ikke selvstændig offentlig vurdering af de 50.000 m², som grundarealet omfatter.

3 Afsætningsgrundlag og boligmarked

3.1 Befolkningsudvikling opdelt på aldersgrupper

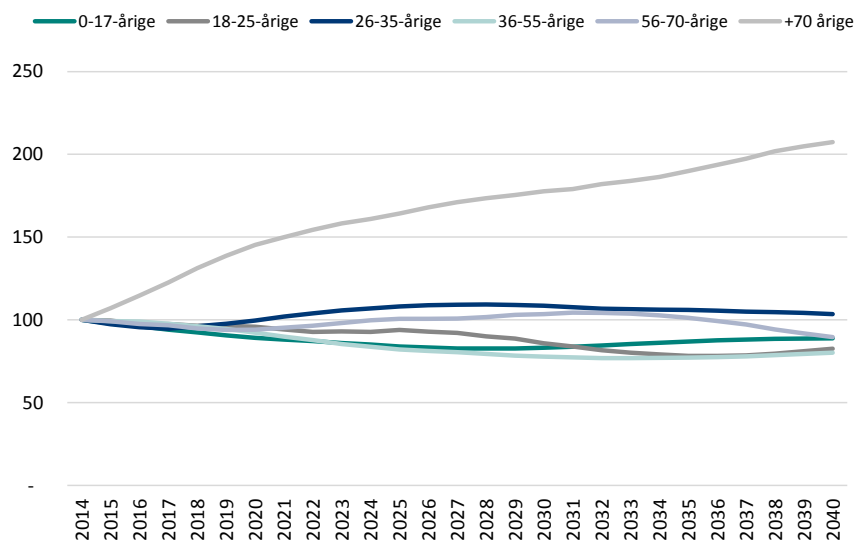
Efterspørgslen efter boliger i et givent område er i høj grad afhængig af den demografiske udvikling. Danmarks Statistik foretager fremskrivninger af befolkningsudviklingen for de forskellige kommuner i Danmark, og det er disse data, der ligger til grund for vurderingen af den demografiske udvikling. Statistikken tager højde for de fleste faktorer, der er relevante for den demografiske udvikling, dog kan den ikke tage højde for fremtidige initiativer, en kommune måtte foretage for at øge befolkningsudviklingen.

Ifølge Danmarks Statistiks befolkningsprognose for Lejre Kommune sker der kun en marginal stigning i antallet af borgere i perioden 2014 til 2015, hvilket ikke direkte giver anledning til en ændret efterspørgsel efter boliger. Det skal bemærkes, at Lejre Kommune selv har udarbejdet en befolkningsprognose, der også dækker udviklingen fordelt på de enkelte skoledistrikter. Denne prognose behandles selvstændigt.

For at kunne analysere boligbehovet i Kommunen er det vigtigt at se på den underliggende udvikling inden for de enkelte aldersgrupper, idet der knytter sig nogle forskellige krav til boligens størrelse, kvalitet, pris og beliggenhed igennem livet. De demografiske segmenter omfatter:

- Børn, 0-17 år
- Unge/studerende, 18-25 år
- Unge erhvervsaktive, 26-35 år
- Erhvervsaktive, 36-55 år
- Erhvervsaktive, 56-70 år
- Ældre, +70 år

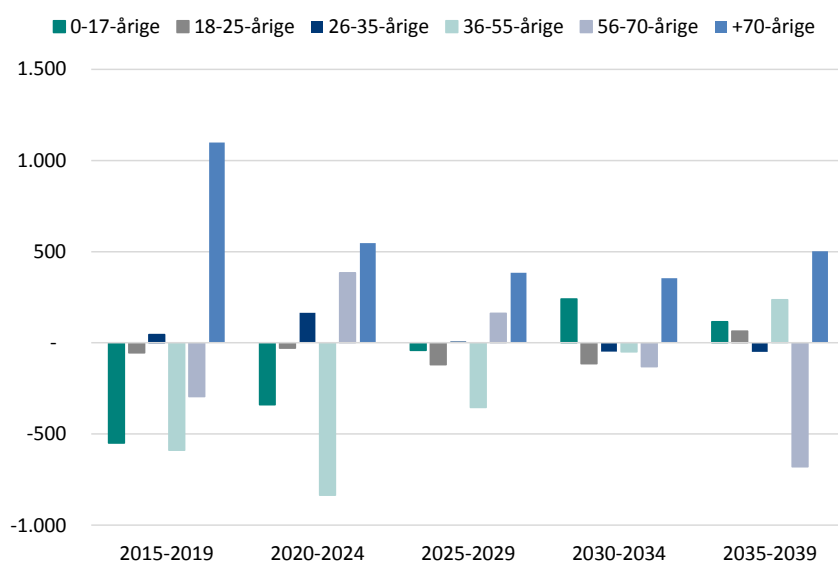
Det vurderes, at selvstændig efterspørgsel fra aldersgruppen 0-17 år er uden nævneværdig betydning. Figuren herunder viser udviklingen inden for de enkelte aldersgrupper i perioden 2014 til 2040. Udviklingen er vist som et indeks, hvor 2014 er lig 100.



Kilde: Danmarks Statistik

Udviklingen inden for de enkelte aldersgrupper er ikke jævn og svinger over tid. I løbet af prognosens periode fra 2014 til 2040 sker der samlet set et fald i alle aldersgrupper på nær i gruppen +70-årige. For gruppen af 26-35-årige sker der en lille stigning på ca. 120 personer.

Som nævnt er der ikke tale om en jævn udvikling inden for den enkelte aldersgruppe, hvilket ses af nedenstående figur, hvor udviklingen i antallet af personer inden for de enkelte aldersgrupper er vist for nogle givne 5-årige perioder.



Kilde: Danmarks Statistik

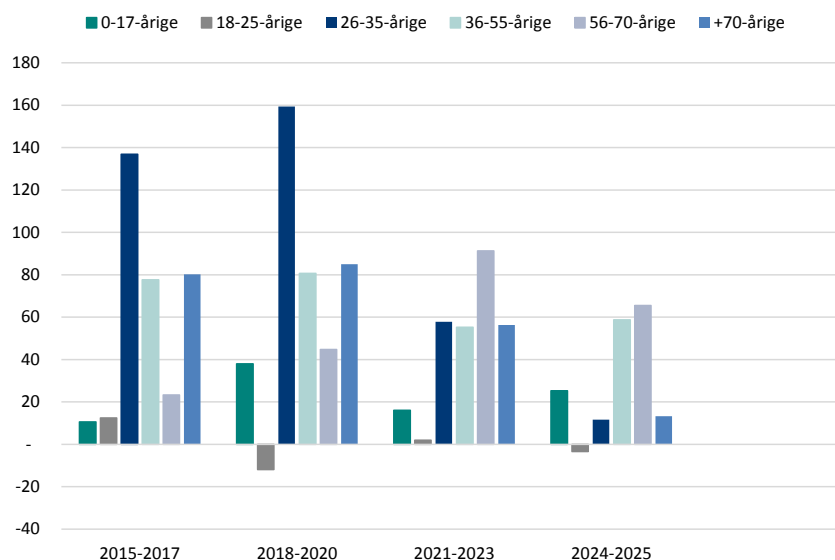
Figuren viser med tydelighed, at antallet af borgere over 70 år stiger i alle perioder, men også at der er en stigning på godt 200 personer i gruppen af 26-35-årige frem til 2025. Denne gruppe indeholder typisk en stor andel af børnefamilier. Omvendt er der i de to første perioder et signifikant fald i gruppen af etablerede erhvervsaktive - de 36-55-årige.

3.1.1 Prognose fra Lejre Kommune

Sadolin & Albæk har modtaget befolkningsprognose udarbejdet af Lejre Kommune, og der er en signifikant forskel mellem denne prognose og prognosen fra Danmarks Statistik. Det skal bemærkes, at kommunale prognoser i høj grad indregner dynamiske effekter af nyt boligbyggeri og udlæg af nye boligområder, hvilket også vurderes at være tilfældet her.

Prognosen udviser en stigning på godt 3.000 personer frem mod 2026. En vigtig del af prognosen er opdelingen på skoledistrikter, der kan være med til at kvalificere efterspørgslen, idet der her tages højde for interne flytninger og forskydninger i kommunen.

Ses der alene på Allerslev skoledistrikt, der dækker selve Lejre By forventes der en stigning på ca. 1.150 personer frem mod 2026. Stigningen dækker over en mere ensartet udvikling på tværs af de enkelte aldersklasser, således at der forventes en yderligere tilflytning af personer i aldersgrupperne 26-35 år og 36-55 år i forhold til Danmarks Statistik.



Kilde: Lejre Kommune

Som nævnt indeholder prognosen fra Lejre Kommune en præmis om, at opførelsen af én bolig medfører tilflytning af én hustand, men derudover er der fortsat en forventning om en tilflytning fra øvrige områder af kommunen til Allerslev Skoledistrikt.

Efterspørgslen efter boliger i Lejre Kommune er således baseret på forskydninger i aldersgrupperne, hvor der i høj grad vil komme en efterspørgsel efter gode og velbeliggende ældre-egnede boliger, men der vil også komme en efterspørgsel fra erhvervsaktive tilflyttere med og uden børn.

Det betyder, at udbuddet af boliger og boligtyper skal være afbalanceret, således at efterspørgslen fra de enkelte grupper kan dækkes, og i særdeleshed at der er et boligtilbud til rådighed for den stigende andel af ældre. Dette vil ligeledes åbne op for en foryngelse af beboersammensætningen i de eksisterende boligområder, hvor børnefamilier får mulighed for at etablere sig i ældre parcelhuse med tilhørende have.

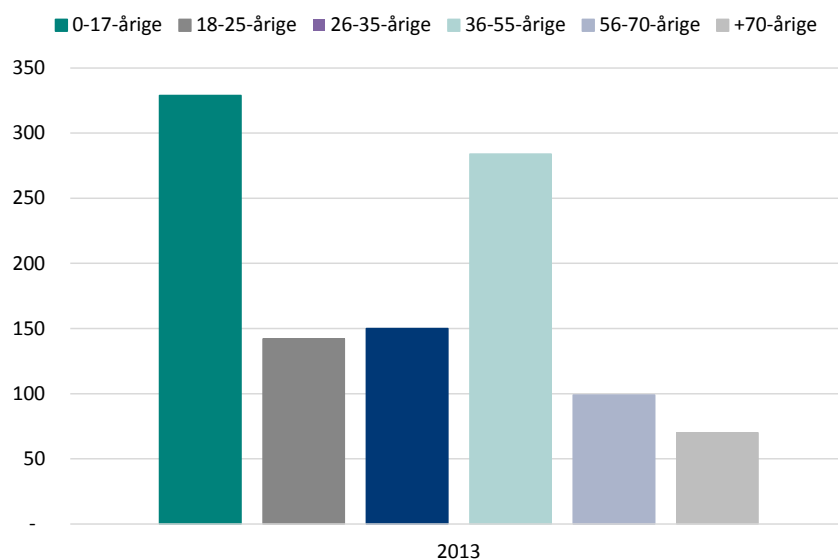
I tillæg til den efterspørgsel, der drives af den rene demografi, skal der tilbydes moderne og velbeliggende boliger, hvis Lejre Kommune ønsker at tiltrække nye borgere, herunder børnefamilier.

Med moderne boliger menes boliger, der har et moderne arkitektonisk præg, mindre grundstørrelse og en indretning med eksempelvis køkken-alrum og adgang til tagterrasse. Hertil kommer, at boligen har et lavt energiforbrug og eventuelt med mulighed for intelligent styring m.v. I forhold til beliggenheden er der i dag en tendens til, at nærheden til offentlig transport vægtes højere end tidligere.

3.2 Flyttemønstre

I forhold til efterspørgslen efter nye boliger i et givent område er det ligeledes vigtigt at se på flyttemønstre både internt og for tilflytninger.

De interne flytninger i Lejre Kommune fordelt på aldersgrupper ses af figuren herunder.



Kilde: Danmarks Statistik

Det samlede antal interne flytninger i Lejre Kommune omfattede godt 1.000 personer i 2013, hvoraf ca. 60% vedrørte aldersgrupperne 0-17-årige og 36-55-årige, formentlig børnefamilier. Ifølge Cowi's Tilflytteranalyse fra 2012 sker 45% af de interne flytninger inden for eget område eksempelvis selve Lejre, Kirke Hvalsø og Østved m.v.

I tillæg til de interne flytninger var der ca. 3.400 til- og fraflytninger (netto +30) i kommunen i 2013. Tabellen herunder viser de vigtigste til- og fraflytningskommuner i 2013.

2013	Tilflytninger	Fraflytninger	Nettotilflytning
Roskilde	379	443	-64
København	278	293	-15
Holbæk	172	169	3
Frederikssund	66	48	18
Høje-Taastrup	58	40	18
Frederiksberg	55	32	23
Køge	46	59	-13
Ringsted	44	42	2

Kilde: Danmarks Statistik

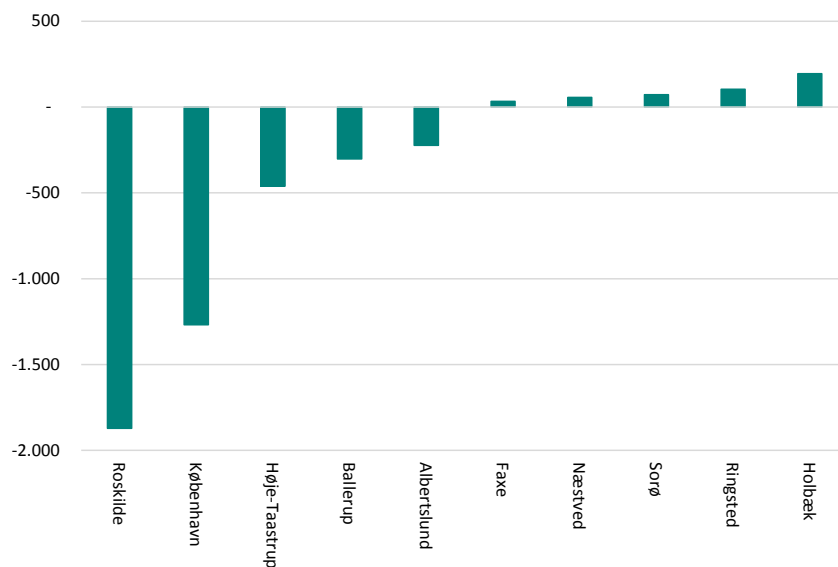
Ovenstående tabel dækker naturligvis over forskelle mellem aldersgrupperne, hvor der ifølge Cowi's rapport er tale om en kraftig nettotraflytning blandt de unge, mens der for børnefamilierne har været tale om

en nettotilflytning. For de ældre er der tale om beskedne bevægelser over kommunegrænsen, hvilket understøtter behovet for at dække det stigende boligbehov fra den ældre del af befolkningen.

Ifølge Cowi's Tilflytteranalyse kommer hovedparten af tilflytterne til Lejre by fra København og Frederiksberg, og der er i høj grad tale om børnefamilier, der vælger parcel- og rækkehuse.

3.3 Pendling

Data for pendlingen til og fra Lejre Kommune viser med tydelighed, at der er tale om en bosætningskommune, og i lav grad en kommune med et stort antal arbejdspladser. Nettoindpendlingen og -udpendlingen for de vigtigste kommuner ses af figuren herunder



Kilde: Danmarks Statistik

Indpendlingen udgør ca. 3.900 personer, mens udpendingen udgør ca. 9.400 personer, hvilket resulterer i en nettoudpendling på godt 5.500 personer. Hovedparten af udpendingen sker til Roskilde, København og Høje-Taastrup Kommuner.

3.4 Kvaliteter i Lejre Kommune

Som en bosætningskommune har Lejre en række kvaliteter, hvilket stiller kommunen ganske stærkt i forhold til konkurrerende områder. Sadolin & Albæk har modtaget en Faktaanalyse, der beskriver de positive og negative forhold, som gør sig gældende i forhold til en potentiel borgers valg af Lejre Kommune.

Faktaanalysens konklusioner stemmer fint overens med de tidligere undersøgelser af boligsøgendes præferencer, som Sadolin & Albæk har kendskab til, herunder koblingen til den forventede efterspørgsel fra ældre og børnefamilier.

Følgende præferencer og kvaliteter i Lejre Kommune kan uddrages af Faktaanalysen:

- Adgangen til naturområder af meget høj kvalitet
- Der er en lang tradition for fællesskaber og lokal nærhed

- Et landsbyliv af høj kvalitet med mødesteder og aktiviteter, der skaber det gode liv
- Et veludbygget fritidsliv med god adgang til faciliteter og ikke mindst en høj grad af deltagelse af frivillige

Analysen peger også på, at kombinationen af stationsnærhed, god adgang til natur, fornuftigt prisniveau på boliger samt tilgængeligheden til skoler og institutioner af høj kvalitet er en central del af beslutningen om at bosætte sig i Lejre Kommune.

Boligpriserne er lidt højere end landsgennemsnittet, men markant lavere end Roskilde og København. Lejre er således et område, hvor familier kan få meget bolig for pengene – og stadig være tæt på arbejdspladserne i Hovedstadsområdet.

De tre vigtigste faktorer for valget om at flytte til Lejre Kommune er ifølge Faktaanalysen:

- Det rigtig hus til den rigtig pris
- Gode transportmuligheder og god tilgængelighed til Roskilde og København
- Naturen og omgivelserne

3.5 Konkurrerende områder og projekter

I forhold til afsætningen af byggeretter og boliger, er det vigtigt at se på konkurrerende områder og projekter.

Inden for kommunegrænsen er der en række udstykninger til parcel- og rækkehuse i bl.a. Hvalsø og Kirke Hyllinge. Der vil være en naturlig konkurrence fra disse områder, men Degnejorden vurderes at være en stærk konkurrent til disse områder.

Af væsentlige større projekter kan nævnes:

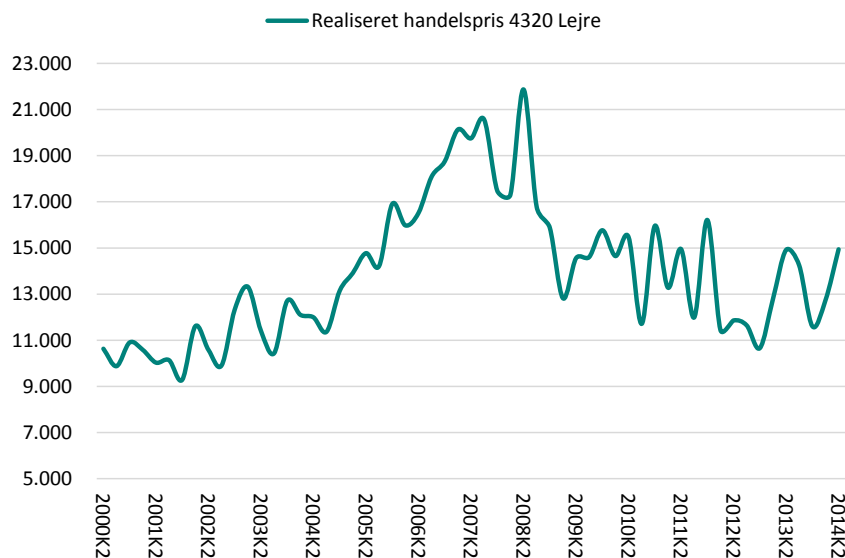
- NærHeden i Hedehusene. Realdania By's projekt, der omfatter udvikling af en helt ny by i tilknytning til Hedehusene. Adgangen til offentlig transport og køretiden til København er bedre, men området vurderes ikke at kunne konkurrere med de øvrige parametre – primært adgangen til rekreative områder og natur.
- Holbæk Have i det centrale Holbæk har været i proces længe, men der har været vanskeligheder med udbuddet. Beliggenheden i Holbæk vurderes at være god, men afstanden til København og den bynære beliggenhed gør, at konkurrencen vurderes at være begrænset.
- I den østlige del af Holbæk er der en række udstykninger langs Munkholmvej. Adgangen til natur, herunder Holbæk Fjord vurderes at være særdeles konkurrencedygtig, men afstanden til København kan påvirke efterspørgslen fra børnefamilier, hvor forældrene arbejder i København.
- I Roskilde Kommune er der en række udstykninger i de mindre byer. Adgangen til offentlig transport er dårligere, og prisniveauet ligger oftest højere end i Lejre Kommune. Konkurrencen vurderes at være begrænset.

Samlet set vurderes Degnejorden at være yderst konkurrencedygtig i forhold til de øvrige bosætningsområder. Det er i særdeleshed kombinationen af natur, gode transportmuligheder og fornuftige boligpriser, der giver den komparative fordel.

3.6 Udviklingen på boligmarkedet

Udviklingen på boligmarkedet i Lejre har udvist samme tendenser som i mange områder af Danmark, hvor der op til Finanskrisen var kraftigt stigende boligpriser.

I Lejre by skete der stort set en fordobling af boligpriserne fra 2004 til 2008, hvorefter priserne faldt markant som følge af den økonomiske afmatning og stigende renter m.v.

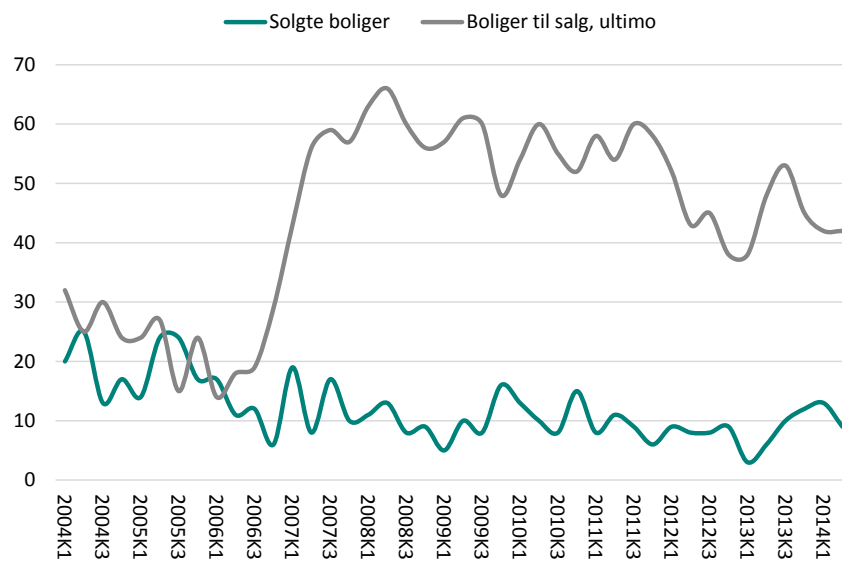


Kilde: Realkreditrådet

Markedet synes at have stabiliseret sig nu, og de gennemsnitlige priser ligger i niveauet kr. 15.000 pr. m² ultimo 2014. Det skal bemærkes, at antallet af handler er lavt, hvilket kan medføre store udsving i dataserien, idet enkelte dyre eller billige boliger har stor indflydelse på gennemsnittet. Det skal ligeledes bemærkes, at der er tale om gennemsnit, og nybyggede og velbeliggende boliger sælges til priser, der ligger væsentligt over gennemsnittet.

Aktiviteten på boligmarkedet udviser også den typiske præ-finanskriser adfærd, hvor omsætningshastigheden var høj frem til slutningen af 2006, hvorefter antallet af handler blev reduceret betydeligt, og antallet af boliger til salg steg meget voldsomt.

Antallet af handler pr. kvartal ligger for tiden på ca. 10, mens udbuddet af boliger ligger på ca. 40 boliger i postnummer 4320 Lejre. Markedet synes at være stabiliseret, men der er fortsat et stor udbud af boliger i forhold til antallet af handler. Udviklingen ses af figuren herunder.



Kilde: Realkreditrådet

Ses der på faktiske handler i nærområder de seneste 1,5 år er der en betydelig spredning i de gennemsnitlige m²-priser. I tabellen herunder ses, at de faktiske m²-priser svinger fra godt kr. 10.000 og op til kr. 25.600. Den samlede købesum synes at ligge mellem kr. 2.500.000 og kr. 3.500.000 for en bolig, dog med enkelte handler over de kr. 3.500.000.

Det er vor vurdering, at nybyggede og velbeliggende boliger af en god kvalitet kan afsættes til m²-priser, der ligger i niveauet kr. 24.000-25.000, således at en bolig på 120 m² kan købes for lige under ca. kr. 3 mio. Med dette prisniveau vil Lejre fortsat være konkurrencedygtigt i forhold til de københavnske forstæder og Roskilde.

Adresse	Købesum	Handelsdato	kr/m ²	Boligtype	m ²	Bygget
Gammel Byvej 14	3.150.000	17-06-2014	25.609,76	Villa	123	1877
Sandbanken 10	2.265.000	04-08-2013	24.095,74	Villa	94	1999
Rødkildebanken 8	3.500.000	27-08-2014	23.648,65	Villa	148	1998
Møllerjorden 6	3.400.000	08-01-2014	23.611,11	Villa	144	1989
Rorupvej 42	3.350.000	15-06-2014	23.263,89	Villa	144	2006
Gammel Byvej 5	3.500.000	22-06-2014	23.026,32	Villa	152	1877
Lærkevænget 5	2.750.000	19-03-2014	22.727,27	Villa	121	1979
Åbanken 56	2.500.000	04-06-2014	21.186,44	Rækkehus	118	2006
Smedegården 4	1.499.000	20-05-2014	20.256,76	Rækkehus	74	1992
Vinkelvej 6B	3.780.000	31-05-2013	20.000,00	Villa	189	2001
Rorupvej 44	2.225.000	17-07-2013	19.866,07	Villa	112	1960
Møllerjorden 56	2.435.000	12-08-2014	19.480,00	Villa	125	1987
Lejrevej 23A	5.150.000	01-12-2013	19.360,90	Villa	266	1932
Lærkevænget 6	2.900.000	21-05-2013	18.954,25	Villa	153	1997
Kornvænget 55	2.350.000	05-08-2013	18.503,94	Rækkehus	127	2008
Lønspjæld 12	2.300.000	03-10-2013	17.968,75	Villa	128	1986
Vibevænget 15A	1.537.500	09-09-2013	17.672,41	Rækkehus	87	1984
Hulegårdsvej 5	2.095.000	02-06-2014	17.605,04	Villa	119	1964
Landevejshøjen 37	2.340.000	05-12-2013	17.333,33	Villa	135	1979
Møllerjorden 64	2.920.000	12-05-2014	16.976,74	Villa	172	1989
Møllevej 14	2.750.000	28-09-2014	16.871,17	Villa	163	1920
Nørregårdsvej 3	2.345.000	15-04-2014	16.398,60	Villa	143	1971
Hulegårdsvej 11	1.800.000	16-01-2013	15.384,62	Villa	117	1969
Åvænget 3	1.645.000	08-06-2014	15.091,74	Villa	109	1954
Møllerjorden 46	1.950.000	22-12-2013	14.885,50	Villa	131	1987
Røglebakken 18	1.850.000	25-02-2014	14.566,93	Rækkehus	127	1979
Lejrevej 8F	3.195.000	14-07-2014	14.327,35	Rækkehus	223	1870
Munkedammen 32	2.325.000	31-07-2013	14.263,80	Villa	163	1968
Nørregårdsvej 18	2.175.000	12-11-2013	13.262,20	Villa	164	1970
Tårnbjerggårdsvej 2	1.595.000	05-01-2014	11.392,86	Villa	140	1971
Ømgårdsvej 14	1.600.000	11-09-2014	11.188,81	Villa	143	1969
Kongebrovej 9	1.850.000	10-02-2014	10.277,78	Villa	180	1964

3.7 Forventede afsætningsmuligheder og eventuel etapeopdeling

Som beskrevet er der ifølge Danmarks Statistiks befolkningsprognose ikke en direkte efterspørgsel som følge af en stigende befolkning, men der er tale om nogle demografiske forskydninger, hvor antallet af ældre stiger betydeligt i kommunen. Hertil kommer, at de ældre borgere historisk set er blevet inden for kommunegrænsen, når de flytter.

I forhold til den forventede befolkningsudvikling internt i kommunen er der et fornuftigt afsætningspotentiale, idet der frem mod 2026 forventes at komme godt 1.100 nye borgere. En væsentlig del af stigningen kan dog henføres til forventningen om, at nyt boligbyggeri medfører en stigning i antallet af borgere. Omvendt sker der fortsat en koncentrering af borgerne i hovedbyerne i kommunen, og det er i høj grad børnefamilier, der flytter til disse byer, herunder Lejre.

Lejre besidder en række kvaliteter som bosætningsområde, hvilket understøtter en god efterspørgsel efter byggefeltet og slutproduktet – en bolig. De væsentligste kvaliteter er nærheden til natur og rekreative områder af meget høj kvalitet samt tilgængeligheden til offentlig transport og den korte afstand til arbejdspladserne i Roskilde og i københavnsområdet. Hertil kommer, at prisniveauet er fornuftigt, hvilket gør at mange børnefamilier kan realisere drømmen om at få egen bolig med adgang til egen have, en have der ikke nødvendigvis behøver at være af traditionel parcelhusstørrelse.

Samlet set er det vor konklusion, at der vil være ganske fornuftige afsætningsmuligheder for byggefeltet og boliger på Degnejorden, og at der er tale om et forholdsvis lille udviklingsområde med plads til ca. 200 boliger.

Afsætningshorisonten vurderes at udgøre 5-7 år under de nuværende konjunkturelle rammebetingelser, og der skal således afsættes ca. 2.500 etagemeter pr. år.

Det betyder i praksis, at der skal arbejdes med en form for etapeopdeling, således at byggeriet gennemføres struktureret, og at generne fra det løbende byggeri minimeres.

Det er vor anbefaling, at udviklingen påbegyndes fra den vestlige del, som vurderes at være det mest attraktive område. Det vil medføre, at der fra start etableres et højt prisniveau, og at transport af byggematerialer ikke skal ske igennem de nybyggede delområder. Her er det forudsat, at den kommende vejtilslutning sker via Rynkebjergårdsvej eller Langskelsvej.

4 Byggeretter og grundværdier

Beregningen af byggeretsværdierne tager udgangspunkt i de opstillede typologier A-D. Dog foretages beregningen af B og D samlet, idet der ikke vurderes at være nogen nævneværdig forskel på byggeretsværdien. Det skyldes, at der for luksusrækkehusene er en forventning om en højere salgspris, men der knytter sig også større omkostninger til opførelsen og aptering af boligerne.

Typologierne A-D adskiller sig fra de traditionelle parcelhusudstyknings ved at omfatte flere enheder og et større antal etagemeter pr. byggefelt. Dette er årsagen til, at der foretages beregninger af byggeretsværdier frem for grundværdier pr. udstykket parcel- eller rækkehusgrund.

Der foretages i afsnit 4.5 en beregning af værdien for udstykning til parcelhusgrunde. Der er ikke foretaget en værdiansættelse af en kombination af typologierne A-D og parcelhuse.

4.1 Særlige forudsætninger

Følgende forudsætninger og antagelser er foretaget ved fastsættelsen af markedsværdien af byggeretsværdierne for typologierne A-D:

- Grundarealet udgør ca. 50.000 m², jf. klienten.
- Bebyggelsesprocenten for grundarealet udgør 40%, og det totale volumen omfatter 18.000 etagemeter.
- Grundarealet må, jf. det nuværende plangrundlag anvendes til boligformål.
- Der tages alene udgangspunkt i typologierne A-D.
- Den fremtidige anvendelse af grundarealet forudsættes at kunne godkendes af samtlige instanser og myndigheder.
- Der er i beregningen af byggeretsværdien taget udgangspunkt i de nye momsregler, jf. Lov om ændring af lov om merværdiafgift og Lov om afgift af lønsum m.v.
- Ved beregningen af byggeretsværdien pr. etagemeter er omkostninger til byggemodning, herunder alle kommunale tilslutningsafgifter, indregnet. Omfanget af byggemodningsomkostninger er anslåede.
- Parkering forudsættes at ske på terræn og er indregnet i byggeretsværdien.

4.2 Byggeretsværdi

Ved fastsættelsen af markedsværdien af byggeretten pr. etagemeter er der taget udgangspunkt i en beregning af residualværdien. Denne residualværdi fremkommer ved at estimere en salgsværdi og derefter fratrække opførelsesomkostninger, byggemodningsomkostninger, tilslutningsafgifter, markedsføringsomkostninger, diverse rådgiverhonorarer, byggerenter samt udviklers risikopræmie (developer fee).

Baseret på markedet for boliger, er det vor vurdering, at værdien for en etagemeter byggeret med den pågældende beliggenhed samt ovenstående særlige forudsætninger kan beregnes som vist nedenfor.

Typologi A1 - Gårdhavehuse

Typologien A1 vurderes at være yderst attraktivt, men er forholdsvis pladskrævende, idet der kun er tale om bygninger i et plan. Afsætningsforholdene vurderes at være gode.

Typologi A1	Ekskl. moms	Værdi pr. m ²
Salgsværdi ejerboliger	19.200	19.200
Totalentreprise, inkl. håndværkerudg., materialer, byggestyring og entrepriseavance	11.000	-11.000
Modningsomk. af hovedmatriklen, inkl. forsyningsstilslutningsafg.	750	-750
Salgsomk., ejendomsmægler	1,50%	-288
Teknikerhonorar	8,0%	-880
Byggerenter (50% af byggeomk.)	3,0%	-388
Developer fee	15,0%	-2.880
Bidrag til etablering af P-faciliteter	-	0
Værdi byggeret boliger		3.014
Værdi byggeret boliger - afrundet		3.000

Ved beregningen af byggeretsværdien for ejerboliger er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 24.000 pr. bruttoetagemeter inkl. moms svarende til kr. 19.200 ekskl. moms.

Byggeomkostninger estimeres til kr. 11.000 pr. bruttoetagemeter, mens byggemodningsomkostninger er estimeret til kr. 750 pr. etagemeter. Developer fee'et er fastsat til 15%.

Byggeretsværdien kan herefter fastsættes til kr. 3.000 pr. etagemeter ekskl. moms.

Typologi B og D - Rækkehuse

Denne typologi vurderes også at være yderst attraktiv, og det forhold, at der vil være adgang til egen have, medfører, at der forventes en lidt højere m²-pris for denne boligtype. For Luksusrækkehuse kan salgspri- sen være lidt højere, også som følge af den bedre beliggenhed, men der knytter sig også højere byggeom- kostninger til byggeriet og averteringen af den enkelte lejlighed. For de traditionelle rækkehuse vurderes byggeomkostningerne at være på niveau med byggeomkostningerne for Typologi A1.

Typologi B+D	Ekskl. moms	Værdi pr. m ²
Salgsværdi ejerboliger	19.600	19.600
Totalentreprise, inkl. håndværkerudg., materialer, byggestyring og entrepriseavance	11.000	-11.000
Modningsomk. af hovedmatriklen, inkl. forsyningstilslutningsafg.	750	-750
Salgsomk., ejendomsmægler	1,50%	-294
Teknikerhonorar	8,0%	-880
Byggerenter (50% af byggeomk.)	3,0%	-388
Developer fee	18,0%	-3.528
Bidrag til etablering af P-faciliteter	-	0
Værdi byggeret boliger		2.760
Værdi byggeret boliger - afrundet		2.750

Ved beregningen af byggeretsværdien for ejerboliger er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 24.500 pr. bruttoetagemeter inkl. moms svarende til kr. 19.600 ekskl. moms.

Byggeomkostninger estimeres til kr. 11.000 pr. bruttoetagemeter, mens byggemodningsomkostninger er estimeret til kr. 750 pr. etagemeter. Developer fee'et er fastsat til 18%, og afspejler en lidt højere afsætningsrisiko primært på luksusrækkehusene.

Byggeretsværdien kan herefter fastsættes til kr. 2.750 pr. etagemeter ekskl. moms.

Typologi C - Fællesskab

Typologi C, de såkaldte boligfællesskaber, hvor en række borgere går sammen og skaber et projekt er efterhånden et kendt fænomen i Danmark. Processen kan være tung, og antallet af realiserede projekter er ikke højt.

Der knytter sig ofte højere byggeomkostninger til sådanne projekter, idet der ofte er tale om specialbyggede ejendomme, hvor der også er brugt en større andel til rådgivere, idet køberne ikke selv besidder de tekniske kompetencer, som en traditionel developer har.

Omvendt er projektet ikke kommercielt, og der knytter sig ingen afsætningsrisiko til projektet, idet det ikke igangsættes før alle boliger er afsat. I sådanne projekter er developer fee'et at betragte som en risikoafdækning på byggeprojektet.

Salgspriserne pr. m² vurderes at være lidt højere, idet der ofte er tale om byggerier af høj kvalitet, og som er specialindrettet.

Typologi C	Ekskl. moms	Værdi pr. m ²
Salgsværdi ejerboliger	20.000	20.000
Totalentreprise, inkl. håndværkerudg., materialer, byggestyring og entrepriseavance	13.000	-13.000
Modningsomk. af hovedmatriklen, inkl. forsyningstilslutningsafg.	750	-750
Salgsomk., ejendomsmægler	1,50%	-300
Teknikerhonorar	10,0%	-1.300
Byggerenter (50% af byggeomk.)	3,0%	-461
Developer fee	5,0%	-1.000
Bidrag til etablering af P-faciliteter	-	0
Værdi byggeret boliger		3.190
Værdi byggeret boliger - afrundet		3.200

Ved beregningen af byggeretsværdien for ejerboliger er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 25.000 pr. bruttoetagemeter inkl. moms svarende til kr. 20.000 ekskl. moms.

Byggeomkostninger estimeres til kr. 13.000 pr. bruttoetagemeter, mens byggemodningsomkostninger er estimeret til kr. 750 pr. etagemeter. Developer fee'et er fastsat til 5%.

Byggeretsværdien kan herefter fastsættes til kr. 3.200 pr. etagemeter ekskl. moms. Det skal dog bemærkes, at afsætningsgrundlaget for denne type er begrænset.

4.3 Øvrige omkostninger

I ovenstående beregninger er det forudsat, at Lejre Kommune foretager de nødvendige investeringer i den overordnede infrastruktur, herunder etablering af primære og sekundære veje samt nødvendige stianlæg og belysning. Omkostningen til dette er ukendt og afhænger af den valgte planløsning m.v.

4.4 Vurdering

På baggrund af beregningerne ovenfor vurderes byggeretsværdierne for de enkelte typologier til:

A1	Gårdhavehuse	kr. 3.000 pr. etagemeter ekskl. moms.
B+D	Rækkehuse	kr. 2.750 pr. etagemeter ekskl. moms.
C	Fællesskab	kr. 3.200 pr. etagemeter ekskl. moms.

Markedsværdien af hele grundarealet afhænger af den valgte fordeling mellem de enkelte typologier, men kan illustreres på baggrund af nedenstående fordeling, hvor der afsættes 5% til typologi C, mens de resterende arealer fordeles ligeligt mellem de øvrige typologier.

Typologi	Andel	Areal	Byggeret	Værdi
A1	45%	8.100	3.000	24.300.000
B+D	45%	8.100	2.750	22.275.000
C	10%	1.800	3.200	5.760.000
	100%	18.000		52.335.000

Den samlede markedsværdi af grundarealet kan således estimeres til ca. kr. 52,3 mio. Det skal her bemærkes, at der ikke er taget højde for afsætningshorisonten på ca. 5-7 år.

Hvis der tages højde for afsætningshorisonten kan nutidsværdien af salget af byggeretter opgøres til ca. kr. 40,2 mio. Forudsætningen for denne beregning er en jævn afsætning af de 18.000 etagemeter byggeretter over en 7-årig periode, en vægtet byggeretsværdi på ca. kr. 2.900 pr. etagemeter, en årlig indeksering på 2% og en diskonteringsrente på 10%.

4.5 Værdi ved udstykning til traditionelle parcelhusgrunde

En udstykning til traditionelle parcelhusgrunde vil være et let alternativ til den ovenstående udvikling. Afsætningsmulighederne for parcelhusgrunde vurderes at være yderst god på den pågældende beliggenhed, men vurderes at besidde en lavere markedsværdi end ovenstående.

Beregningen af markedsværdien af Degnejorden tager udgangspunkt i nedenstående beregning og forudsætninger.

Grundareal		50.000 m ²
Veje og stier	15%	7.500 m ²
Salgbar jord		42.500 m ²
Grundstørrelse		850 m ²
Antal grunde		50
Forventet grundpris ekskl. moms		850.000 kr.
Samlet værdi		42.500.000 kr.
Modningsomkostninger pr. grund	150.000	7.500.000 kr.
Markedsværdi ved udstykning		35.000.000 kr.

Det skal bemærkes, at der efter vor vurdering knytter sig en lavere afsætningsrisiko ved udstykning til parcelhusgrunde, men markedsværdien ligger også ca. kr. 15 mio. lavere.

Der er taget udgangspunkt i en salgspris på kr. 850.000, ekskl. moms, pr. grund svarende til en salgspris på kr. 1.062.500, inkl. moms. Der er tale om en konservativ pris, men selv ved en grundpris på eksempelvis kr. 1.000.000, ekskl. moms, vil markedsværdien af grunden ved salg af typologierne A-D overstige værdien ved udstykning til parcelhuse.

Det er vor vurdering, at der sagtens kan allokeres en mindre del af området til udstykning til traditionelle parcelhuse, men det vil reducere mulighederne for opførelsen af typologierne A-D (volumen). Det er ligeledes vor vurdering, at en mindre udstykning til parcelhuse ikke vil påvirke afsætningen af typologierne A-D i nævneværdig grad.

I denne sammenhæng er det dog vigtigt at bemærke, at der på Degnejorden er mulighed for at tilføre Lejre nye boligtyper, således at der løbende udbydes moderne og attraktive boligtyper. Hvis der udbydes en større mængde af parcelhusgrunde, kan det have en negativ effekt på afsætningsvilkårene i de ældre parcelhusområder. Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at en del af de ældre beboere i de nuværende parcelhusområder kan være potentielle købere af typologierne A-D, og flytteaktivitet i dette alderssegment kan frigive boliger, der også er attraktive for bl.a. børnefamilier.

5 Anbefaling

Ingen særlig anbefaling skønnes påkrævet.

6 Begrænsninger i opdrag og ansvar

Sadolin & Albæk A/S anerkender og accepterer sit generelle og professionelle ansvar over for klienten i henhold til dette opdrag og erklærer, at denne vurdering er foretaget i overensstemmelse med RICS Appraisal and Valuation Standards (Version 9), der er godkendt af både International Valuation Standards Committee (IVSC) og The European Group of Valuers' Association (TEGoVA). Sadolin & Albæk kan af tredje-mand ikke holdes ansvarlig for indholdet af nærværende vurdering. For en nærmere redegørelse for de forudsætninger, der er lagt til grund ved udarbejdelsen af denne vurdering, henvises til pkt. 1.4 i vurderingsrapporten.

Sadolin & Albæk kan ikke drages til ansvar for eventuelle fejl og mangler på grund af fejlagtige, tilbageholdte eller unøjagtige oplysninger omkring de forhold, der er relevante for udarbejdelsen af denne vurdering.

7 Offentliggørelse

Nærværende vurdering er udarbejdet udelukkende med klientens interne brug for øje og må kun blive offentliggjort eller videregivet til tredjepart, hvis der foreligger en udtrykkelig aftale med Sadolin & Albæk i så henseende. Det er aftalt, at nærværende rapport kan offentliggøres i forbindelse med den politiske behandling af udviklingen af Degnejorden.

8 Kvalifikation og interessekonflikter

Nærværende vurdering er foretaget i overensstemmelse med de RICS vurderingsstandarder, RICS Appraisal and Valuation Standards (Version 9), der til enhver tid er gældende på tidspunktet for indgåelse af denne vurderingsaftale.

Efter bedste overbevisning har Sadolin & Albæk ikke tidligere medvirket ved et salg eller en vurdering af grundarealet.

Undertegnede, Peter Winther og Ole Hjorth, Sadolin & Albæk A/S, Palægade 2-4, 1261 København K, erklærer hermed at handle som eksterne vurderingsmænd og at være fri for enhver økonomisk eller anden interesse i sagen, som med rette kan forventes at have indflydelse på evnen til at give en uafhængig og neutral meningstilkendegivelse i forbindelse med nærværende vurdering.

København, den 9. marts 2015

Sadolin & Albæk A/S

Peter Winther
CEO, Partner, MRICS

Ole Hjorth
Manager, Cand.silv., MRICS

Bilag

1. Kopi af tingbogsattester

TINGBOGSATTEST



Udskrevet: 02.01.2015 10:46:44

EJENDOM:

Adresse: Munkedammen 19
4320 Lejre

Samlet areal: 401951 m2
Heraf vej: 0 m2
Appr.dato: 08.01.2002
Landsejerlav: Allerslev By, Allerslev
Matrikelnummer: 0002m
Areal: 991 m2
Heraf vej: 0 m2
Retskreds: 0018

Appr.dato: 04.07.2005
Landsejerlav: Allerslev By, Allerslev
Matrikelnummer: 0002l
Areal: 19853 m2
Heraf vej: 0 m2
Retskreds: 0018

Appr.dato: 08.01.2002
Landsejerlav: Højby By, Rorup
Matrikelnummer: 0003a
Areal: 86143 m2
Heraf vej: 0 m2
Retskreds: 0018

Appr.dato: 08.01.2002
Landsejerlav: Højby By, Rorup
Matrikelnummer: 0001b
Areal: 2739 m2
Heraf vej: 0 m2
Retskreds: 0018

Appr.dato: 29.04.2002
Landsejerlav: Allerslev By, Allerslev
Matrikelnummer: 0002d
Areal: 221 m2
Heraf vej: 0 m2
Retskreds: 0018

Appr.dato: 08.01.2002
Landsejerlav: Højby By, Rorup
Matrikelnummer: 0003ee
Areal: 245 m2
Heraf vej: 0 m2
Retskreds: 0018

Bilag 1: Kopi af tingbogsattester

Appr.dato: 08.01.2002
Landsejerlav: Allerslev By, Allerslev
Matrikelnummer: 0002g
Areal: 246568 m2
Heraf vej: 0 m2
Retskreds: 0018

Appr.dato: 08.01.2002
Landsejerlav: Højby By, Rorup
Matrikelnummer: 0003ec
Areal: 624 m2
Heraf vej: 0 m2
Retskreds: 0018

Appr.dato: 08.01.2002
Landsejerlav: Højby By, Rorup
Matrikelnummer: 0003eb
Areal: 1648 m2
Heraf vej: 0 m2
Retskreds: 0018

Appr.dato: 08.01.2002
Landsejerlav: Højby By, Rorup
Matrikelnummer: 0003ea
Areal: 3755 m2
Heraf vej: 0 m2
Retskreds: 0018

Appr.dato: 08.01.2002
Landsejerlav: Højby By, Rorup
Matrikelnummer: 0003dø
Areal: 17580 m2
Heraf vej: 0 m2
Retskreds: 0018

Appr.dato: 08.01.2002
Landsejerlav: Allerslev By, Allerslev
Matrikelnummer: 0003l
Areal: 21257 m2
Heraf vej: 0 m2
Retskreds: 0018

Appr.dato: 08.01.2002
Landsejerlav: Højby By, Rorup
Matrikelnummer: 0003ed
Areal: 327 m2
Heraf vej: 0 m2
Retskreds: 0018

HOVEDNOTERING:

Hovednotering: Landbrugsejendom

Bilag 1: Kopi af tingbogsattester

NOTERINGER:

Dato: 08.01.2002
3 dØ, 3 ea, 3 eb. 3 ec, 3 ed, 3 ee Højby er lod af 3 a
2 l og 2 m Allerslev er lod af 2 g

Dato: 29.04.2002
Heraf vandløb 41 m2 f.s.v.a. matr.nr. 2 D.

Dato: 08.01.2002
Incl vandløb fsv ang 2 G Allerslev

Dato: 20.09.2013
Forureningstype: V1 Kortlægningsnummer: 350-20255 på
matr. 2G

ADKOMSTER

DOKUMENT:

Dokument type: Skøde
Dato/løbenummer: 04.11.1969-20139-18

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

ADKOMSTHAVERE:

Navn: Lejre Kommune

KØBESUM:

Kontant købssum: 900.000 DKK
Købesum i alt: 900.000 DKK

DOKUMENT:

Dokument type: Skøde
Dato/løbenummer: 01.08.1972-15121-18

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

ADKOMSTHAVERE:

Navn: Lejre Kommune

Bilag 1: Kopi af tingbogsattester

KØBESUM:

Kontant købssum: 1.889.000 DKK
Købsum i alt: 1.889.000 DKK

HÆFTELSE

Der findes ingen hæftelser på ejendommen

SERVITUTTER

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 14.11.1923-4206-18
Prioritet: 1
Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

TILLÆGST TEKST:

Tillægstekst
Dok om master mv, se tillige akt Ø378,

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 25.10.1935-3966-18
Prioritet: 2
Dokument type: Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 171

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Filnavn: 18_H_31

BEBYGGELSE:

Byggelinie

ANDET:

Andet

Bilag 1: Kopi af tingbogsattester

TILLÆGST TEKST:

Tillægstekst
Dok om byggelinier mv

Forprioritet

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 10.01.1936-5288-18
Prioritet: 3
Dokument type: Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 6

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Filnavn: 18_K_531

LEDNINGER:

Forsyning / afløb

ANDET:

Andet

TILLÆGST TEKST:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 27.01.1937-5372-18
Prioritet: 4
Dokument type: Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 98

Bilag 1: Kopi af tingbogsattester

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Filnavn: 18_O_51

BEBYGGELSE:

Byggelinie

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om byggelinier mv

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 02.03.1937-5994-18
Prioritet: 5
Dokument type: Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 1

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Filnavn: 18_C_210

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om master mv,

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 09.11.1956-10635-18
Prioritet: 6
Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

Bilag 1: Kopi af tingbogsattester

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om master mv, Ikke til hinder for
prioritering,

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 28.05.1957-5298-18
Prioritet: 7
Dokument type: Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 1

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Filnavn: 18_H_31

TEKNISKE ANLÆG:

Master

ANDET:

Andet

TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst
Dok om master mv, Ikke til hinder for
prioritering

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 26.10.1967-13292-18
Prioritet: 8
Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

Bilag 1: Kopi af tingbogsattester

TILLÆGST TEKST:

Tillægstekst
Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til
hinder for prioritering,

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 28.03.1974-7092-18
Prioritet: 9
Dokument type: Anden Servitut

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

LEDNINGER:

Forsyning / afløb

ANDET:

Andet

TILLÆGST TEKST:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 27.09.1974-17476-18
Prioritet: 10
Dokument type: Anden Servitut

OGSÅ LYST PÅ:

Antal: 60

OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja
Filnavn: 18_BF_9

TILLÆGST TEKST:

Tillægstekst
Byplanvedtægt nr. 8