

VURDERING

AB Lykkebækparken Afd. I

4600 Køge



Udarbejdet, den 6. december 2019
af
Erik Jacobsen
Valuar, ejendomsmægler MDE

RESUME:

Kontant handelsværdi: Kr. 62.400.000,-

Inflation: 1,5%

Diskonteringsrente: 5,90%

Forrentningsprocent - DCF: 4,40%

Afkastrente, 1. års afkast: 4,40%

Ejendommens værdi opgjort pr. kvm: Kr. 20.405,-

Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse: 83 kvm

Gennemsnitlig leje: kr. 1.150,-

Værdi af ledig lejlighed: kr. 1.821.000,-

Budgetperiode: 10 år

-----*-----

Afsat vedligeholdelsesudgift pr. kvm i budgetperioden:

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
84,-	85,68	87,39	89,14	90,92	92,74	94,60	96,49	98,42	100,38

Anvendt leje pr. kvm pr. år:

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.150,-	1.173,-	1.196,-	1.220,-	1.244,-	1.269,-	1.295,-	1.321,-	1.347,-	1.374,-

INDHOLDSFORTEGNELSE:

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

VURDERING

AB Lykkebækparken Afd. I

4600 Køge

Matr. nr. 11 r & 11 æ Ølby by, Højelse

CVR-nr. 29653534

1. Tidspunkt:

Ejendommen bliver løbende besigtiget.

2. REKVIRENT & ADKOMSTHAVER:

Andelsboligforeningen Lykkebækparken Afd. I
4600 Køge

3. ADMINISTRATOR:

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V.

4. REVISOR:

HR Revision
Vinkelvej 3
4000 Roskilde

(fra 1. april 2019 – ny revisor)

5. Formål og Vurderingsprincip:

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

Ejendommen skal værdiansættes ud fra et forventet økonomisk afkast. Værdiansættelsen skal baseres på en DCF-beregning. Skønnes ejendommens aktuelle drift at være stabil, kan værdiansættelsen dog baseres på den afkastbaserede model. Det anvendte forrentningskrav skal underbygges af referencer.

6. VURDERINGSTEMA:

At vurdere ejendommens forventede kontante handelsværdi på vurderingstidspunktet i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra b. Valuaren skal have indsigt i prisfastsættelsen og markedsudviklingen for udlejningsejendomme.

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

“Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom ved salg fra andelsboligforening til en investor. Vurderingen skal foretages af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.”

(I praksis vil foreningen få udarbejdet en ny vurdering hvert år til generalforsamlingen, så længe den vil benytte denne værdiansættelsesmetode, og vil fastsætte andelskronen ud fra denne vurdering frem til næste generalforsamling et år fremme.)

Vurderingsmandens definition af kontant handelsværdi:

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

Vurderingen skal fastsætte ejendommens skønnede kontante markedsværdi, som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforening til en investor. Vurderingen skal baseres på den juridiske, økonomiske og faktiske situation, der er gældende eller skønnes at være gældende på vurderingstidspunktet, jf. dog nedenstående punkter.

Følgende almindelige forudsætninger kan lægges til grund for vurderingen i det omfang andet ikke er oplyst eller fremgår af de indhentede dokumenter:

at ejendommen ikke er forurennet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlige registreringer.

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.

at bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR.

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.

at ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.

at der påhviler ikke ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre.

at der ikke er afsat kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs og /eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

Følgende særlige forudsætninger skal lægges til grund ved vurderingen:

1. Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter, som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog nr. 2.
2. Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor.
3. Investor kan opkræve leje for en forbedring, som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende i henhold til lejelovgivningen.
4. Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende i henhold til lejeloven.

7. FREMLAGTE BILAG:

Vurderingen skal baseres på en undersøgelse af ejendommens juridiske, økonomiske og tekniske forhold, herunder driftsforhold. Der skal indhentes de sædvanlige dokumenter og informationer om ejendommen, som ved en vurdering af en boligudlejningsejendom.

Herudover skal der indhentes:

- Referat af seneste 2 års ord. og ekstraordinære generalforsamlingsreferater.
- Seneste årsrapport og budget
- Eventuel vedtagne vedligeholdelsesplan
- Oplysning om de fælles forbedringer på ejendommen, som foreningen eller en tidligere ejer har udført, indeholdende oplysninger, om hvilke forbedringer der er udført.

Modtagne bilag:

Årsrapport 2018

Budget 2019

Generalforsamlingsref. af 26. februar 2019

Generalforsamlingsref. af februar 2018

Generalforsamlingsref. af 20. februar 2017

Generalforsamlingsref. af 23. februar 2016

Generalforsamlingsref. af 25. februar 2015

Boligfordelingsplan

Vedtægter af 6. april 2009

Ejendomsskattebillet 2019

Forbedringsoplysninger

Indhentet bilag:

BBR-ejermeddelelse af d.d.

Tingbogsattest af d.d.

Jordforureningsattest

Kommuneplan 2B03, 2R10, 2B04, K2B09, K2F08, K2B10, 2B03, 2R10, 2B04 & tillæg 1 Klima

Lokalplan 2-15 Lykkebækparken

Lokalplan – H6 (tidligere Højelse Kommune) Karlemoseparken

Energimærke af 20. februar 2014, bygning 1,2,3,4,5 og 6.

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018

Kilder:

Danmarks Statistik

Ejendomsforeningen Danmark

Ejendomstorvet.dk

Huslejenævn

Realkreditrådets statistikker

Dingeo.dk

Dansk Ejendomsmæglerforening

8. BELIGGENHED:

Lykkebækparken 67-111 & 72-100, 4600 Køge.



9. BESKRIVELSE:

Fritliggende rækkehusbebyggelse fra 1986 med boligandele i henholdsvis 1 og 1½ plan. Opført i røde mursten med cementtagsten. Andelsboligforeningen er en del af et større, nyere beboelseskvarter med tæt lav bebyggelse, herunder med varierende boligtyper. Alle boliger har udhus, som er placeret i umiddelbar nærhed af boligen. Bebyggelsen er opført således at alle boliger har brugsret til have, hvor størrelsen dog kan variere afhængig af placering og orientering. Haverne er anlagt af andelshaverne. 1. sals lejlighederne har regulære altaner. Bebyggelsen har brugsret til fælleshus. Omgivelserne er indbydende og velholdte. Ved den oprindelige besigtigelse blev fremvist et repræsentativt antal boliger. Bebyggelsen besigtiges i øvrigt løbende i forbindelse med vurdering af forbedringer, løsøre m.v. i de enkelte boligenheder. Boligerne fremstår med funktionelle indretninger. Bebyggelsen er børnevenlig uden gennemkørende trafik. Der er god adgang til offentlige transportmidler og indkøbsmuligheder. Bebyggelsen har inden for de senere år fået nye vinduer og hoveddøre, ligesom der er renoveret "boliggade".

Konklusion:

Ejendommen er generelt i udmærket stand, hvad angår primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillevægge, etageadskillelser mv. Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er i udmærket stand, grundet dens alder, byggeskik og materialevalg.



10. EJENDOMMENS INDHOLD:

Antal:	Størrelse i kvm	Status:
2	60	Beboelse
6	63	Samme
2	66	Samme
1	67	Samme
5	84	Samme
13	85	Samme
7	106	Samme
1	107	Samme
Fælleshus	95	Samme

11. AREALER:

Areal:	Størrelse i kvm:
Boligareal	3.058
Udhuse á 5,5 kvm	203
Grundareal, i alt	8.412
heraf vejareal	0

12. OFFENTLIG EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsnummer:	259-116864
Pr. 1. oktober 2018	34.000.000,-
Heraf grundværdi	12.066.800,-

13. BYRDER & HÆFTELSE:

06.05.1970	Dok. om forbud mod erhvervsmæssig udnyttelse af kalk- eller sandstensforekomster m.v. (udgået af den digitale tingbog)
10.12.1984	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
25.04.1985	Lokalplan nr. 2-15 (tillægstekst til ovenstående)
10.02.2003	Dekl. forbud mod salg og pantsætning uden samtykke Nordea
<u>hæftelser:</u>	
27.06.2018	Kr. 8.599.000,- Nordea Kredit, 0,350405%

14. PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD:

Kategori og aktuelle anvendelse:

Udlejningsejendom, som anvendes til beboelse, opført i 1986.

Vandforhold:

Alment vandforsyningsanlæg = dH er 18-24 (temmelig hårdt vand)

Varmeforhold:

Naturgas.

Energiforhold:

Energimærker af 20. februar 2014, mrk. C.

Jordforurening:

Der er ingen registreret jordforurening på ejendommen.

Radonklassificering:

Radonklasse 2 (1-3% af ejendommene i området vurderes at have radonniveau på 200 Bq/m³)

Andre forhold:

Ejendommen er beliggende 1,88 meter over havets overflade.

Kommune:

Køge

15. Reference og forudsætninger for legeberegning:

Omkostningsbestemt leje:

I områder, hvor boligreguleringsloven er gældende, må lejen ikke fastsættes højere end det, som fremgår af en beregning af omkostningsbestemt leje.

Den omkostningsbestemte leje fremkommer som summen af følgende:

- budgetlejen
- § 18 hensættelser
- § 18 b hensættelser (ejendomme opført før 1970)
- § 22 hensættelser hvis udlejer har den indvendige vedligeholdelse
- forbedringsforhøjelser

Budgetlejen kan opdeles i to dele:

- driftsomkostninger og afkast

Afkastet fastsættes om udgangspunkt et beløb, der ikke må overstige 7 % af 15. almindelige vurdering fastsat pr. 1. april 1973, jf. BRL § 9, stk. 1. I henhold til BRL § 9, stk. 7, kan udlejer til det beregnede afkast lægge det beløb, som henlægges eller kunne være henlagt pr. m² bruttoetageareal ved udgangen af 2014, jf. BRL § 9, stk. 7, som affattet ved lovbekendtgørelse nr. 962 af 14. august 2010.

Ved nærværende beboelseslejemål vil der i givet fald kunne anvendes en markedsleje som lejeindtægtsgrundlag, det vil sige den leje som en lejer og en udlejer aftaler, idet ejendommen er omfattet af "Beboelseslejligheder i ejendomme taget i brug efter den 31. december 1991, jf. BRL 15a og LL § 53, stk. 3.

Men, hvis ejendommen er opført i 1963 eller senere, kan man anvende en anden og normalt for udlejer bedre metode, jf. BRL § 9, stk. 2. Man må tillægge ydelsen på et sædvanligt 20-årigt realkreditlån plus en passende forrentning af restbyggesummen med fradrag af lejerindskud. Dernæst finder man restbyggesummen ved at fratække realkreditlånets provenu fra byggesummen. Fra dette beløb fratrækkes det indskud, som lejerne betalte i opførelsesåret. Restbeløbet forrentes med markedsrenten, som i loven er oplyst til

- 1964 – 8 pct.
- 1965-69 – 10 pct.
- 1970-73 – 12 pct.
- efter 1973 – 14 pct.

Købesum, Juni 1987:	Kr. 27.600.000,-			
60% realkreditbelåning	Kr. 16.560.000,-	Ydl. 20-årigt lån:	14%	2.318.400,-
20% udbetaling	Kr. 5.520.000,-			
Restfinansiering	Kr. 5.520.000,-	Markedsrente:	14%	772.800,-
Henlæggelse til fornyelse af tekniske Installationer.	Kr. 2.000,-	37 x 1/3		24.667,-
Tillæg til afkast:				3.115.867,-

Forbedringer:

LL. § 58; Har udlejer under iagttagelse af § 65, stk. 2 – 4, forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af de lejedes værdi. Forbedringer er ikke nærmere defineret i lovteksten, bortset fra lejelovens § 61, om skift fra centralvarme til fjernvarme, samt lejelovens § 41, stk. 4 om forbrugsmålere. Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, kan tillæg gives for den samme forbedring flere gange, f.eks. ved tag- vindue- opgangs- energirenovering m.v., Nyt køkken typisk hvert 20 år, renovering af badeværelse, typisk hvert 30 år m.v. (der er ikke tale om andelshavernes individuelle forbedringer, men renoveringer på et tidligere tidspunkt i ejendommens levetid foretaget af udlejer). Sidstnævnte forbedringer sker ofte i forbindelse med lejerskifte. Forbedringerne reduceres med manglende forøgelse af det lejedes værdi (sparet vedligeholdelse). Forbedringsværdien ganges med ydelsen på sædvanligt 10 eller 20 årigt realkreditlån. Forbedringsforhøjelsen beregnes med håndværkerudgifter, teknisk og administrativt bistand og udgifter til finansiering, forsikring og tomgang.

Projekt:	Udgift:	./ Vedl.	År:	Ydl.%	Forbedringsværdi:
§ 5, stk. 1.	Skøn	30%	Lb.	10,0	140.000,-
Renoveret boldgade	500.000,-	30%	2015	7,3	25.550,-
Nye vinduer og døre	600.000,-	30%	2010	7,8	32.760,-
I alt:					198.310,-

Redegørelse for sparet vedligeholdelse:

Spartet vedligeholdelse er et udtryk for værdien af det eksisterende, som nu ikke længere skal vedligeholdes. Spartet vedligeholdelse og/eller udgifter til vedligeholdelsesarbejder kan ikke indgå i lejeforhøjelsen, som skal dække forbedringen. Der eksisterer ikke en "facitliste" for sparet vedligeholdelse, idet der foretages et skøn.

Som dokumentation for anvendt leje pr. kvm på kr. 1.150,-, uanset OMK-beregningen udviser ét kvm beløb på kr. 1.352., henses dog til lejelovens § 47 vedrørende det lejedes værdi. Ovennævnte kvm leje vil herefter være inden for de rammer, som accepteres af huslejenævnet i kommunen, jf. tillige følgende sammenlignende p.t. ubegrænsede lejeperiode lejemål i kommunen:

Beliggenhed:	Leje/kr./kvm	Areal:	Lejeperiode:
Søndre Badevej	1.503,-	97	Ubegrænset
Strandparken	1.684,-	94	Ubegrænset
Torvebyen	1.600,-	102	Ubegrænset
Jernbanegade	1.203,-	135	Ubegrænset
Stevnsvej	1.596,-	127	Ubegrænset
Vordingborgvej	1.465,-	131	Ubegrænset
Ravnborgvej	1.455,-	113	Ubegrænset

Den årlige lejeindtægt skønnes til at kunne udgøre:

Status:	Kr./pr. kvm/stk.:
Bolig:	1.150,-
Fælleshus, netto	500,-

Beregning af driftsudgifter:

Administration og renholdelse er ansat efter normtal i kommunen - inden for de rammer, som accepteres af det pågældende huslejenævn - eller i givet fald analog kommune, såfremt der ikke foreligger normtal. Renholdelse er dog afvejet grundet ejendommens art og fremtræden.

Redegørelse for udgifter, som ikke er medtaget i driftsbudgettet:

Varme. Varmeregnskab, Antenne. Disse omkostninger opkræves sep. og medtages ikke.

Driftsudgifterne for ejendommen skønnes at ville udgøre ca.:

Art:	Udgift:
Ejendomsskat 2019	253.861,-
Afgifter	2.380,-
Renovation	57.756,-
Fælles el	21.546,-
Vandforbrug	2.682,-
Bygningsforsikring	52.228,-
Grundejerforening	25.000,-
I alt	415.453,-
Ledig lejlighed 83/3058	- 11.276,-
I alt netto	404.177,-
Administration	142.219,-
Vedligeholdelse	256.872,-

16. SÆRLIGE FORHOLD:

Ejendommen er fuldt forsikret, herunder bygningsbrand incl. restværdi. Anden bygningsbeskadigelse (bygningskasko). Svamp- og insektskade. Skjulte rør- og stikledning. Samt Dansk Glasforsikring, police nr. 40021774, rude i beboelse incl. fællesruder. Toiletter & håndvaske i beboelse & fælleslokaler. Keramiske kogeplader.

At ejendommen sælges med de til ejendommen naturligt hørende og til driften af ejendommen nødvendige installationer, samt at tinglyste byrder ikke giver anledning til bemærkninger.

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

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

Der er ikke i forbindelse med vurderingen foretaget en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommen af vurderingsmanden til konstatering af eventuelle fejl og mangler eller ulovlige forhold, der i vurderingen alene indgår i en eventuel beskrivelse på grundlag af umiddelbart synlige forhold ved besigtigelsen.

En mere præcis beskrivelse og afklaring af ejendommens tekniske tilstand ligger uden for vurderingsmandens kompetence, og kræver assistance fra en byggeteknisk rådgiver.

17. PRISFASTSÆTTELSE:

- forudsætninger:

at ejendommen vurderes kontant, den 31. december 2019,

at væsentlige forbedringer er oplyst og medtaget i vurderingen,

at alle mulige lejeindtægter er medregnet, uanset disse oppebæres på vurderingstidspunktet,

at der som vurderingsprincip er taget udgangspunkt i den forventet opnåelige nettoleje og den forrentningsprocent, som en investor vil kræve ved køb af ejendommen, herunder når henses til ejendommens udviklingsmuligheder, vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, samt illusorisk risici for væsentligt tomgang,

at andelsboligforeningen har erhvervet adkomst, den 23. juni 1987, herunder med anskaffelsessum i h.t. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra a, på kr. 27.600.000,-.

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboliglovens § 5, stk. 2., litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom til en investor. Salgsopstilling og provenuberegning indgår ikke som bilag til vurderingen. Ejendommens eventuelle indestående panthæftelser og eventuelle swaptaler er uden indflydelse på en kontant værdifastsættelse.

Omsætningen af denne type ejendomme er meget beskeden. Uanset ovennævnte baggrund er det normkrav, at der skal fremlægges reference/sammenligningsejendomme i forbindelse med vurderingen.

Reference/sammenligningsejendomme, beror dog på et meget uensartet udbud, med store variationer i såvel størrelse, kvm leje, pris pr. kvm og afkastprocent.

Der er ikke nogen helt identiske ejendomme til salg eller identiske ejendomme handlet i det umiddelbare område.

Nedenstående ejendomme beliggende i området herunder til opfyldelse af gældende normkrav, er dog valgt som eksempel på reference/sammenligningsejendomme:

Adresse:	Afkast i %:	Kvm leje:	Pris/pr. kvm:	Til salg/Solgt:
Louisevej 5, Køge	6,03	1.034,-	17.089,-	Til salg!
Stor Møllevej 22, Køge	4,50	1.200,-	20.520,-	Til salg!
Bjergvej 23, Køge	2,75	771,-	21.212,-	Til salg!

Vurderingsmanden anser ikke, som ovenfor nævnt, at ovennævnte ejendomme, vil være helt repræsentative, idet der ikke foreligger andelsboligforeninger i området, som er overgået til en investor, som fremtidig udlejningsejendom.

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

18. Kontant handelsværdi:

kr. 62.400.000,-

skriver kroner seks ti to millioner fire hundrede tusinde oo/100

Redegørelse for fastsættelsen af forrentningskravet:

Fastsættelsen af forrentningskravet har udgangspunkt i den "risikofri realrente, herunder svarende til renten på en 10 årig statsobligation, herefter tillagt forventet inflationsprocent (som anbefales af Den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål). Endelig tillægges risikotillæg, den "usikre rente", som defineres som markedsrisici, f.eks. Enhedsstørrelse. Transaktionstid. Adgang til finansiering. Risiko ved estimering af markedsleje forventninger. Risiko ved beliggenhed, økonomisk, fysisk og funktionel værdiforringelse. Risiko i forbindelse med lovændring. Manglende lejebetalinger. Risiko for tomgang. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse. Der medtages ikke "særlig værdi", som kan defineres, hvor et aktiv har særlige karaktertræk, der gør aktivet mere attraktivt for en bestemt køber, end det gør det attraktivt for det generelle udsnit af købere i markedet. Disse karaktertræk kan omfatte fysiske, geografiske, økonomiske eller lovgivningsmæssige karakteristika for aktivet. Markedsværdi kræver, at der ses bort fra ethvert element af særlig værdi, idet der på et ethvert givet tidspunkt forudsættes, at der er en villig køber og ikke en bestemt villig køber.

Ved nærværende ejendom forventes markedsrisici at have udgangspunkt i: Transaktionstid. Adgang til finansiering. Risiko ved økonomisk, fysisk og funktionel værdiforringelse. Risiko i forbindelse med lovændring. Manglende lejebetalinger. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse.

Markedsvurdering ultimo 2019:

Investorefterspørgslen for boligejendomme, der har fri lejefastsættelse er fortsat rimelig høj og de direkte afkast meget lave. Der er stort set ingen risiko for tomgang eller faldende lejepriser. Så længe renten er lav vil det være attraktivt. Men boligejendommene vil formentlig opleve at den dag, hvor prisen på finansiering stiger, vil investeringskalkulationerne blive ganske stærkt påvirket i negativ retning. Uanset der fra politisk hold kan forventes ændringer i muligheden for at gennemføre § 5, stk. 2 moderniseringer m.v., så påvirker det ikke nærværende ejendom, grundet opførelsesåret, ligesom der ikke i nærværende vurdering gennemføres nævnte moderniseringer i henhold til nuværende lovgivning.

Følsomhedsberegning ved ændring i forrentningsprocenten:

Forrentningsprocent:	Vurderingsværdi:	Kr./kvm:
-0,75	74.847.904,-	24.476,-
-0,50	70.166.692,-	22.945,-
-0,25	66.049.482,-	21.599,-
	62.400.136,-	20.405,-
+0,25	59.143.194,-	19.340,-
+0,50	56.218.592,-	18.384,-
+0,75	53.577.932,-	17.521,-

Følsomhedsberegning ved ændring i lejeniveau excl. Omk.leje:

Lejeniveau:	Vurderingsværdi:	Kr./kvm:
./ kr. 50,- pr. kvm	59.019.455,-	19.300,-
./ kr. 100,- pr. kvm	55.638.773,-	18.194,-
+ kr. 50,- pr. kvm	65.780.818,-	21.511,-
+ kr. 100,- pr. kvm	69.161.500,-	22.617,-

Markedsindsigt, forsikringsforhold, copyright & fremsendelse:

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

Værløse, den 6. december 2019

Sign.: *Erik Jacobsen*

Valuar, ejendomsmægler MDE

Bilag:

DCF-beregning

Omkst.budget