

Erik Jacobsen

Ejendomsmægler MDE, Valuar

VURDERING

af handelsværdien som udlejningsejendom

AB Lykkebækparken Afd. I

4600 Køge

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

Cvr.nr. 29653534

Udarbejdet, den 18. december 2017

af

Erik Jacobsen

Valuar, ejendomsmægler MDE

INDHOLDSFORTEGNELSE:

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

VURDERING

af handelsværdien som udlejningsejendom

AB Lykkebækparken Afd. I

4600 Køge

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

Cvr.nr. 29653534

Udarbejdet, den 18. december 2017

af

Erik Jacobsen

Valuar, ejendomsmægler MDE

1. Tidspunkt:

Bebyggelsen bliver løbende besigtiget!

2. Rekvirent:

Andelsboligforeningen Lykkebækparken Afd. 1
Lykkebækparken 111
4600 Køge

3. Administrator:

Foreningen er selvadministrerende.

4. Revisor:

HR Revision
Vinkelvej 3
4000 Roskilde

5. Formål:

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

6. Vurderingstema:

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

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

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

Vurderingsmandens definition af kontant handelsværdi:

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

7. Fremlagte bilag:

Årsrapport 2016
Forsikringsoversigt
Generalforsamlingsref. af 20. februar 2017
Generalforsamlingsref. af 23. februar 2016
Generalforsamlingsref. af 25. februar 2015
Boligfordelingsplan
Vedtægter

Indhentet:

BBR-ejermeddelelse af d.d.
Tingbogsattest af d.d.
Ejendomsskat 2018
Energimærke af 20. februar 2014, bygning 1,2,3,4,5 og 6.
Jordforureningsattest
Lokalplan 2-15 Lykkebækparken
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016
Kommuneplan 2B03, 2R10, 2B04, K2B09, K2F08, K2B10, 2B03, 2R10, 2B04 & tillæg 1 Klima
Dingeo.dk

8. Beliggenhed:

Lykkebækparken 67 - 111, 4600 Køge

9. Beskrivelse:

Fritliggende rækkehusbebyggelse fra 1986 med 37 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 og parkeringsareal. Omgivelserne er indbydende og velholdte. Bebyggelsen fremtræder efter vurderingsmandens opfattelse i god stand, og i rimelig håndværksmæssig kvalitet. Ved den oprindelige besigtigelse blev fremvist et repræsentativt antal boliger. Bebyggelsen besigtiges iøvrigt løbende.

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" for ca. kr. 500.000,-.

Der gøres i øvrigt opmærksom på, at ejendommen er vurderet inkl. hovedejendommens forbedringer, hvorfor individuelle forbedringer, som den enkelte andelshaver vil kunne kræve betalt udover andelskronen ikke er medtaget.



10. Ejendommens indhold:

37 beboelsesenheder+ fælleshus+37 stk. udhuse á hver 5,5 kv.m+ 4 udestuer á hver ca. 9 kv.m

Adresse:	Kv.m:	Antal boliger:
Lykkebækparken	60	2
samme	63	6
samme	66	2
samme	67	1
samme	84	5
samme	85	13
samme	106	7
samme	107	1
Fælleshus	95	

11. Arealer:

Art:	Areal i kv.m:
Grundareal (11 r)	7.662
heraf vej	0
Grundareal (11 æ)	750
heraf vej	0
Boligareal	3.058

12. Offentlig ejendomsvurdering:

Ejendomsnr.	259-116864
pr. 1. oktober 2016	34.000.000,-
heraf grundværdi	12.066.800,-

13. Byrder:

06.05.1970	Dok. om forbud mod erhvervmæssig 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

14. Planforhold/Offentlige forhold:

Zonestatus:

Ejendommen er beliggende i byzone.

Vej:

Ejendommen er beliggende til privat vej.

Vandforhold:

Alment vandforsyningsanlæg = dH 18 - 24 (hårdt vand - kalkholdigt)

Varmeforsyning:

Eget gasfyr

Energimærke:

Udarbejdet 20. februar 2014, mrk. C.

Jordforurening:

Der er ingen registreret jordforurening på ejendommen.

Radonklassificering:

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

Andre forhold:

Ejendommen er beliggende 1,88 meter over havets overflade.

Kommune:

Skatteprocenten i 2018 i Køge kommune er 24,9% (Lands gennemsnit er 24,91%). Grundskyldspromillen er på 21,04‰ (landsgennemsnit 26,129‰).

15. Årlig 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
- § 22 hensættelser hvis udlejer har den indvendige vedligeholdelse
- forbedringsforhøjelser, herunder også byfornyelsestillæg

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. Dog alternativ § 9, stk. 2.

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. Gennemgribende forbedrede lejemaal er en undtagelse til boligreguleringslovens hovedregel om omkostningsbestemt husleje. Iflg. BRL § 5 stk. 2, kan man i forbindelse med genudlejning fastsætte lejen i en beboelseslejlighed, som er gennemgribende forbedret, til et beløb, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi i henhold til lejeloven § 47, stk. 2. For at en lejlighed kan betragtes som gennemgribende forbedret, skal der være foretaget forbedringer efter principperne i LL § 58, som væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften beløber sig til enten i alt kr. 253.064,- (2017 tal) eller til 2.213 kr. pr. m² til forbedringer i lejligheden. Hensættelser efter BRL § 18 er en regnskabsmæssig postering. Dvs. at udlejer ikke skal indbetale pengene, men blot reservere beløbet rent regnskabsmæssigt. Beløbet skal således være til rådighed til den nødvendige vedligeholdelse af ejendommen.

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

kr. 3.162.552,-

Herunder med nedenstående lejefordeling:

Art:	Kv.m:	Mdl. Leje:
Bolig	60	5.070,-
Bolig	63	5.324,-
Bolig	66	5.577,-
Bolig	67	5.662,-
Bolig	84	7.098,-
Bolig	85	7.183,-
Bolig	106	8.957,-
Bolig	107	9.042,-
Fælleshus	95	5.145,-

Driftsudgifterne for køber af ejendommen skønnes at ville udgøre ca.

Art:	Udgift:
Ejendomsskat 2018	244.468,-
Renovation & afgifter	57.000,-
Fælles el & vand	22.000,-
Bygningsforsikringer	51.000,-
Grundejerforening	97.000,-
Administration	92.500,-
Vedligeholdelse	214.060,-
Ialt	778.028,-

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

16. Særlig forhold:

De på ejendommen tinglyste byrder giver ikke anledning til bemærkninger.

Ejendommen er fuldt forsikret i Alm. Brand Forsikring, police nr. 119 866 340,, herunder bygningsbrand incl. restværdi, elskade, brandskade på affaldscontainere, legehuse, legepladsindretning mod brand & ABB. Anden bygningsbeskadigelse (bygningsskasko). Pludselige hændelser, hærværk og grafitti. Svamp- og insektskade. Skjulte rør-og stikledning. Huslejetab - 24 måneder. Husejeransvar incl. ansvar for motordrevne redskaber. Dørsprængning. Renovering & rengøring efter dødsfald i lejlighed. Vasketøj. Låseomstilling/nøgledækning. Løsøre & rede penge. Jordskadedækning. Entreprenør medforsikret ved brand- og stormskade i h.t. AB 92. 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.

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 forurenede, 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 forurenede, jfr. § 1 i lov nr. 507 af 7 juni 2006, om ændring af lov om forurenede jord.

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

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

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

17. Prisfastsættelse

- forudsætninger:

at ejendommen vurderes kontant, den **31. december 2017**, som udlejningsejendom,

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 maksimalt opnåelige nettoleje og den forrentningsprocent, som en investor vil kræve ved køb af ejendommen. Der er ikke anvendt andre vurderingsprincipper.

at driftsudgifter er anslåede,

at der ikke i de udleverede generalforsamlingsreferater fremgår forhold, samt ved den fysiske gennemgang, som har betydning for nærværende vurdering, herunder i værdifastsættelsen,

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, ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsforening.

Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget, og den pris, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den pris, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

Vurderingens formål er udelukkende en fastsættelse af den kontante handelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger. Salgsopstilling og provenuberegning indgår ikke som bilag til vurderingen.

Ejendommens eventuelle indestående panthæftelser og eventuelle swappaftaler er uden indflydelse på en kontant værdifastsættelse. Fastsættelsen af handelsværdien er baseret på ejendommens beliggenhed, stand, udlejningsforhold, udlejningsmuligheder, renteniveau, samt ejendommens rentabilitet, som udlejningsejendom. Disse forhold er udsat for konstante påvirkninger og bevægelser.

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

Efterspørgslen efter udlejningsejendomme skal primært findes blandt ejendomsselskaber og private investorer. Omsætningen af denne type ejendomme meget beskeden. Uanset ovennævnte baggrund fremlægges der normalt sammenligningsejendomme i forbindelse med vurderingen. Sammenligningsejendomme beliggende i Køge kommune, beror på få og et meget uensartet udbud, med store variationer i såvel kv.m. leje, pris pr. kv.m og afkastprocent.

Der ikke nogen helt identiske ejendomme til salg eller handlet inden for de senere år, hvorfor nedenstående ejendom alene er et udtryk for ejendomsaktivitet i kommunen, idet det tillige bemærkes, at denne er opført efter 31. december 1991, hvilket har betydning for kv.m lejens beregning i forhold til nærværende ejendom:

Adresse:	Afkast i %:	Kv.m./leje:	Pris/pr. kv.m:	Til salg/solgt:
Tangmosevej 88	5,00	1.400,-	24.983,-	Til salg!

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

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

18. Kontant handelsværdi som udlejningsejendom:

kr. 58.000.000,-

skriver kroner fem ti otte millioner oo/100

(svarene til kr. 18.967,- pr. kv.m)

Kapitalbehov:

Kontant udbetaling	kr. 58.000.000,-
Handelsomkostninger ansl.	- 349.660,-
Forudbetalt husleje & depositum	- 1.581.276,-
Anslået kapitalbehov	kr. 56.768.384,-

Startforrentning af kapitalbehovet udgør: 4,20%.

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

Copyright & fremsendelse:

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

København, den 18. december 2017

Valuarvurderinger.dk

v/Erik Jacobsen
Valuar, ejendomsmægler MDE

