

Erik Jacobsen

Valuar, ejendomsmægler MDE

VURDERING

AB Lykkebækparken Afd. I

4600 Køge



Udarbejdet, den 4. november 2018

af

Erik Jacobsen

Valuar, ejendomsmægler MDE

RESUME:

Kontant handelsværdi: Kr. 60.000.000,-

Forrentningsprocent: 4,15%

Ejendommens værdi opgjort pr. bolig kvm: Kr. 19.621,-

Budgetperiode: 10 år

-----*-----

Afsat vedligeholdelsesudgift pr. kvm i budgetperioden:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
84,-	85,68	87,39	89,14	90,92	92,74	94,60	96,49	98,42	100,38

Anvendt OMK-leje pr. kvm pr. år:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1.100,-	1.122,-	1.144,-	1.167,-	1.191,-	1.214,-	1.239,-	1.264,-	1.289,-	1.315,-

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 og forrentningsprocent

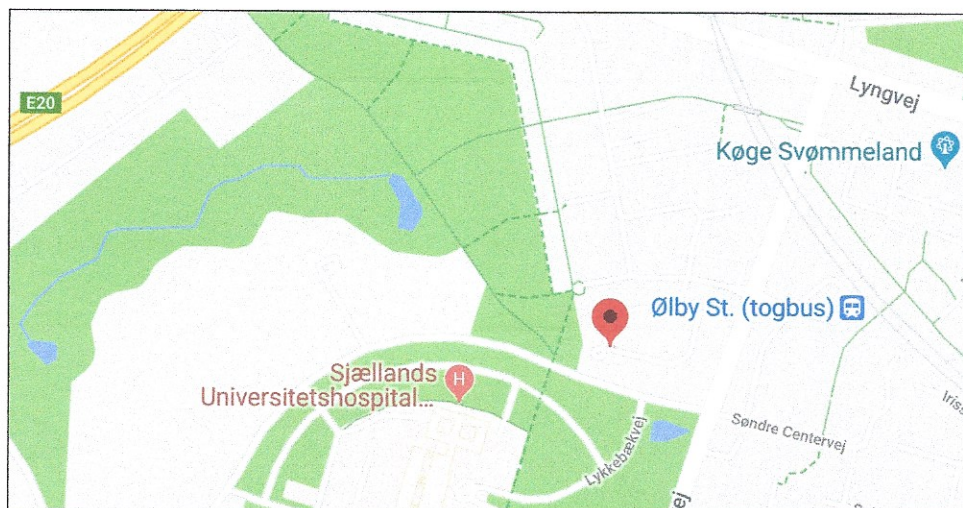
VURDERING

AB Lykkebækparken Afd. I

4600 Køge

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

Cvr.nr. 29653534



1. Tidspunkt:

Bebyggelsen bliver løbende besigtiget!

2. REKVIRENT & ADKOMSTHAVER:

Andelsboligforeningen Lykkebækparken Afd. I
v/formand Joan Thorsøe

3. ADMINISTRATOR:

Foreningen er selvadministrerende.

4. REVISOR:

HR Revision
Vinkelvej 3
4000 Roskilde

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."

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 forurenset eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der eventuelt fremgår af offentlige registrering.

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:

Ejendomsskattebillet 2018

Årsrapport 2017

Budget 2018

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

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.

Forbedringsoversigt

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017

Kilder:

Danmarks Statistik

Ejendomsforeningen Danmark

Ejendomstorvet.dk

Huslejenævn

Realkreditrådets statistikker

Dingeo.dk

Dansk Ejendomsmæglerforening

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. 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 god stand, hvad angår primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillevægge, etageadskillelser. Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er i god stand, når man tager dens alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning.



10. EJENDOMMENS INDHOLD:

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

37 beboelsesenheder + fælleshus + 37 udhuse á hver 5,5 kvm + 4 udestuer á 9 kvm

11. AREALER:

Areal:	Størrelse i kvm:
Boligareal	3.058
Fælleshus	95
Grundareal (11 r)	7.662
heraf vej	0
Grundareal (11 æ)	750
heraf vej	0

12. OFFENTLIG EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsnummer:	259-116864
Pr. 1. oktober 2017	34.000.000,-
Heraf grundværdi	12.066.800,-

13. BYRDER & HÆFTELSE:

06.05.1970	Dok. om forbud mod erhvervmæssig udnyttelse af kalk- eller sandstensforekomster m.v. (udgået af den digitale fingbog)
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 (hårdt).

Varmeforhold:

Naturgas (egne anlæg).

Energiforhold:

Energimærker af 20. februar 2014, mrk. C.

Jordforurening:

Der er ingen reg. Jordforurening.

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:

Skatteprocenten i 2018 i Køge kommune er 24,9%.

Grundskyldspromille på 21,04‰.

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 henlagdes 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.

Tillæg til afkast:

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.

Til det ovenfor beregnede beløb tillægges 1/3 af det beløb, som kunne være hensat til fornyelser af ejendommens tekniske installationer pr. 1. januar 1995.

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,-

§ 5. stk. 2 forbedringer:

Gennemgribende forbedrede lejemål 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. Siden 1. juli 1996 har der i regulerede kommuner været mulighed for, at private udlejningsboliger, som er gennemgribende forbedret, kan genudlejes til en husleje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven. Bestemmelser i boligreguleringsloven § 5, stk. 2, blev indført for at begrænse anvendelsen af en hidtidig retspraksis, der gav udlejerne mulighed for ved genudlejning at fastsætte huslejen efter det lejedes værdi i stedet for reglerne om omkostningsbestemt husleje, når en bolig var blevet gennemgribende moderniseret. Anvendelsen finder sted i udlejningsejendomme, opført før 1992, og hvori der mindst indgår 7 lejemål. 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. 257.894,- eller til 2.255,- kr. pr. m² til forbedringer i lejligheden (Reguleringsbeløb 2019). Grundet huslejeniveauet vil denne undtagelse ikke være rentabel for nærværende bebyggelse.

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 det 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:	Note:	./ Vedl.	År:	Ydl.%	Forbedringsværdi:
§ 5, stk.1.	SKØN	1.	30%	Lb.	10	140.000,-
Renoveret boldgade	500.000,-	2.	30%	2015	7,3	25.550,-
Nye vinduer og døre	600.000,-	3.	30%	2010	7,8	32.760,-
I alt:						198.310,-

Note 1: Skønnet § 5, stk. 1 forbedringer i ejendommens levetid.

Note 2: Skønnet udgift.

Note 3: Skønnet udgift og årstal.

Den årlige lejeindtægt skønnes at kunne udgøre, i alt:

kr. 3.411.300,-

Status:	Kr./pr. kvm:
Bolig:	1.100,-
Fælleshus,nt.	500,-

Som dokumentation for anvendt leje pr. kvm, uanset OMK-beregningen udviser ét kvm beløb på kr. 1.371,-, 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:

<u>Beliggenhed:</u>	<u>Leje/kr./kvm:</u>	<u>Lejeperiode:</u>
Torvet, Køge	1.200,-	Ubegrænset
Pærehav, Køge	1.285,-	Ubegrænset
Vestergade, Køge	1.252,-	Ubegrænset

Beregning af driftsudgifter:

Administration og renholdelse er ansat efter normal i kommunen – inden for de rammer, som accepteres af det pågældende huslejenævn – eller i givet fald analog kommune, såfremt der ikke foreligger normal.

Redegørelse for udgifter, som ikke er medtaget i driftsbudgettet:

Varme, antenne, vand. Disse omkostninger opkræves sep. Og medtages ikke på den omkostningsbestemte beregning.

Redegørelse for sparet vedligeholdelse:

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.

Driftsudgifterne for ejendommen skønnes at ville udgøre ca.:

Art:	Udgift:
Ejendomsskat 2018	244.468,-
Afgifter	1.020,-
Renovation	58.714,-
Grundejerforening	90.410,-
Fælles el	17.854,-
Bygningsforsikring	50.623,-
Renholdelse	39.090,-
I alt:	502.179,-
Administration	141.063,-
Vedligeholdelse	256.872,-
I alt:	900.114,-

16. SÆRLIGE FORHOLD:

Ejendommen er fuldt forsikret, herunder bygningsbrand incl. restværdi. Anden bygningsbeskadigelse (bygningsskasko). 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 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.

17. PRISFASTSÆTTELSE:

- forudsætninger:

at ejendommen vurderes kontant, den 31. december 2018,

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, 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,-.

at det ikke er rentabelt at foretage § 5 stk. 2 moderniseringer, jf DCF-beregningen.

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.

Omsætningen af denne type ejendomme er meget beskedent. Uanset ovennævnte baggrund er det normkrav, at der skal fremlægges reference/sammenligningsejendomme i forbindelse med vurderingen. Der er dog ikke nogen helt identiske ejendomme til salg eller identiske ejendomme handlet til en investor i det umiddelbare område.

18. Kontant handelsværdi:

kr. 60.000.000,-

skriver kroner seks ti millioner oo/100

Forrentningskrav: 4,15% - Diskonteringsrente: 6,15%

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 markedsricisi, 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 markedsricisi 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 2018:

Investoreffterspørgslen for boligejendomme, der er underlagt omkostningsbestemt leje er fortsat meget høj og de direkte afkast meget lave, ligesom der er rigeligt med billig kapital til de løbende moderniseringer. Ejendomme med omkostningsbestemt leje har typisk et meget betydeligt lejepotentiale, som realiseres ved gennemgribende moderniseringer af lejligheder, som lediggøres. Der er stort set ingen risiko for tomgang eller faldende lejepriser. De lave afkast kan dog kun øges ved yderligere investeringer. 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.

Følsomhedsberegning ved ændring i forrentningsprocenten:

Forrentningsprocent:	Vurderingsværdi:
3,65	67.958.247,-
3,90	63.708.359,-
4,15	59.970.506,-
4,40	56.657.409,-
4,65	53.700.559,-

Følsomhedsberegning ved ændring i lejeniveau:

Lejeniveau:	Vurderingsværdi:
- kr. 50,- pr. kvm	56.386.169,-
- kr. 100,- pr. kvm	52.801.831,-
- kr. 150,- pr. kvm	49.217.494,-

Markedsindsigt, copyright & fremsendelse:

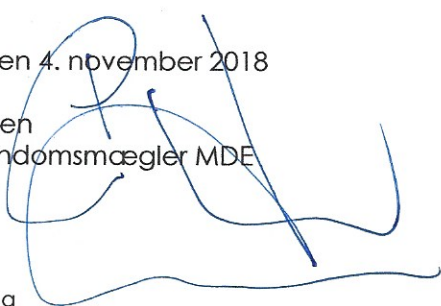
Undertegnede opfylder Andelsboliglovens § 5, stk. 2, herunder med markedsindsigt, som bl.a. opnås som arbejdende bestyrelsesformand i et velfunderet ejendomsselskab, med større egenkapital, og hvor ejendomsselskabet er investor i udlejningsejendomme, herunder med udviklingsprojekter og ejendomsadministration.

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 4. november 2018

Erik Jacobsen
Valuar, ejendomsmægler MDE

Bilag:
Driftsbudget
DCF-beregning

A large, stylized handwritten signature in blue ink, overlapping the text of Erik Jacobsen and extending downwards towards the 'Bilag' section.

Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse: 83 kv.m
 Gns.leje før modernisering kr. 1.100,-
 Lejeværdi efter modernisering BRL 5.2, kr. 1.400,-

**AB Lykkebækparken I
 4600 Køge**

	År										Terminalår 2028	
	1 30.09.2018	2 2019	3 2020	4 2021	5 2022	6 2023	7 2024	8 2025	9 2026	10 2027		
Forrentningskrav %	4,15											
Inflation %	2,00											
Diskonteringsrente %	6,15	0,94	0,89	0,84	0,79	0,74	0,70	0,66	0,58	0,55		
Forrentning deposita %	0,00											

Lejeindtægt beboelse	3.272.500	3.337.950	3.404.709	3.472.803	3.542.259	3.613.104	3.685.367	3.759.074	3.834.255	3.910.940	3.989.159
§ 5, stk. 2 modernisering		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægt fælleshus	47.500	48.450	49.419	50.407	51.416	52.444	53.493	54.563	55.654	56.767	57.902
Bruttoleje	3.320.000	3.386.400	3.454.128	3.523.211	3.593.675	3.665.548	3.738.859	3.813.636	3.889.909	3.967.707	4.047.061
Driftsudgifter	-502.179	-512.223	-522.467	-532.916	-543.575	-554.446	-565.535	-576.846	-588.383	-600.150	-612.153
Administration	-141.063	-143.884	-146.762	-149.697	-152.691	-155.745	-158.860	-162.037	-165.278	-168.583	-171.955
Løbende vedligeholdelse	-256.872	-262.009	-267.250	-272.595	-278.047	-283.607	-289.280	-295.065	-300.966	-306.986	-313.126
Planlagt forbedring											
§ 5, stk. 2 modernisering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udgifter i alt	-900.114	-918.116	-936.479	-955.208	-974.312	-993.799	-1.013.675	-1.033.948	-1.054.627	-1.075.720	-1.097.234
Driftsresultat / cash flow	2.419.886	2.468.284	2.517.649	2.568.002	2.619.362	2.671.750	2.725.185	2.779.688	2.835.282	2.891.988	2.949.828

DCF-metode	
NV årlig cash flow	2.279.685
NV cash flows	19.177.019
NV terminalværdi	39.133.487
Markedsværdi DCF-metode	58.310.506
Markedsværdi DCF-metode:	58.310.506
Ledig lejlighed:	1.660.000
Vurderingssum:	59.970.506
Afrundet:	60.000.000
	71.080.181

Almindelig

DRIFTSBUDGET 2019

for ejendommen:

AB Lykkebækparken 1

med uden beboerrepræsentation (sæt kryds)

Anvendes som grundlag for udfyldning af varslingsskemaer til de enkelte lejere og eventuel drøftelse med beboerrepræsentanterne.

Oplysninger om ejendommen

Boligernes samlede areal	m ²	3.058,00	A1
Boligernes samlede vurderingsleje	kr.	0,00	A2
Boligernes samlede fordelingsleje	kr.	0,00	A3
Boligernes samlede fordelingstal	kr.	0,00	A4
Ejendommens samlede areal	m ²	3.058,00	B
Boligprocent efter arealfordeling: 3058 A1 x 100 : 3058 B =	%	100,00%	C
Henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer pr. 31.12.1994	kr.	74.000,00	D
Indgangsbetrag for overført forøget kapitalafkast pr. m ² :	kr.	8,07	E
kr. 74000 D : 3058 B : 3			
Overført forøget kapitalafkast pr. m ² i 2019:	kr.		
kr. E x 1,5530 (indeksreg. 95-19) = kr. (med 4 decimaler)	kr.	12,5327	
Beløbet afrundes til nærmeste hele kroner =	kr.	13,00	F
Ejendommens ibrugtagningstidspunkt (sæt kryds):			
<input type="checkbox"/> før 1964 <input type="checkbox"/> 1. jan. 1964 - 31. dec. 1969 <input type="checkbox"/> før 1970			
Budgetlejen fordeles mellem beboelseslejemålene efter areal, vurderingsleje, fordelingsleje eller fordelingstal. A1, A2, A3 eller A4 skal derfor udfyldes afhængigt af det anvendte fordelingsgrundlag. A1 skal dog altid udfyldes.			

Afsætning til vedligeholdelse - beboelse

	§ 18 kr. pr. m ²	§ 18 b høj kr. pr. m ²	§ 18 b lav kr. pr. m ²	§ 22 kr. pr. m ²
Uafrundet beløb 2018	83,21	64,04		44,50
Indeksregulering 1.1.2019	1,012	1,012	1,012	1,012
Uafrundet beløb 2019 (uafrundet 2018 gange indeksreg.)	84,21	64,81		45,03
Afrundet beløb 2019	84,00	65,00		45,00
Afrundet beløb indeholdt i lejen				
Stigning	84,00	65,00	0,00	45,00

Udgifterne	Seneste budget	2019 budget	Bemærkninger
I. Driftsudgifter			
1. Skatter og afgifter:			
a. Grundskyld til kommunen		244.468,00	
b. Afgift for vandforbrug, afløb m.m			
c. Renovation		58.714,00	
d. Dækningsafgift			
e. Kloakbidrag/rensningsanlæg			
f. Rottebekæmpelse		1.020,00	
g. Forbrændingsafgift			
h. Affaldsgebyr			
i. Gade- og vejbidrag			
j. Skorstensfejning og kanalrensning			
k. EI		17.854,00	
l. Renholdelse af fortov			
m. Grundejerforening		90.410,00	
n.			
o.			
p.			
1. Skatter og afgifter i alt:	0,00	412.466,00	
2. Forsikringer og abonnementer:			
a. Brandforsikring			
b. Hus- og grundejerforsikring		50.623,00	
c. Arbejdsskadeforsikring			
d. Glasforsikring			
e. Falck			
f. Elevatorservice			
g.			
h.			
i.			
j.			
k.			
2. Forsikringer og abonnementer i alt	0,00	50.623,00	

Udgifterne	Seneste budget	2019 budget	Bemærkninger
3. Renholdelse mv.		39.090,00	
Ejendomsfunktionær, herunder vicevært,			
a. inspektør, varmeingeniør og funktionærtelefoner mv.			
b. Trappevask, vinduespudsning, mv.			
c. Hovedrengøring			
d. Ind- og udflytningsrapporter		16.000,00	
e. Haveanlæg			
f.			
g.			
3. Renholdelse mv. i alt	0,00	16.000,00	
4. Varme og vand			
a. Varmeregnskab m.m			
b. Vandregnskab m.m			
c.			
4. Varme og vand i alt	0,00	0,00	
5. Diverse udgifter/indtægter			Indtægter angives med et minus (-)
a. Fælles gårdanlæg			
b.			
c.			
d.			
e.			
f.			
5. Diverse udgifter/indtægter i alt	0,00	0,00	

Udgifterne	Seneste budget	2019 budget	Bemærkninger
II Afkast:			
1. Ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering kr. 43.944.471 Afkast: 7% heraf <i>BRL § 9 stk. 2</i>		3.076.112,97	
2. Overført forøget kapitalafkast i henhold til BRL § 9, stk. 2 3058 x 13		39.754,00	
3. Tidligere forbedringer		198.310,00	
4. Grundejernes Investeringsfond		256.872,00	
II Afkast i alt	0,00	3.571.048,97	
III Udgifter i alt (pkt. 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + II)	0,00	4.050.137,97	
IV Boligernes andel i budgettets udgifter: Boligprocent: 100%	0,00	4.050.137,97	
V Administration		141.063,00	(Antal boligjemål x normal)
VI Budgetleje i alt for boligerne	0,00	4.191.200,97	H
Senest varslet/godkendt budgetleje		3.992.890,97	
Forhøjelse		198.310,00	

Budgetlejen fordeles efter

- m2 areal A1
- vurderingsleje A2
- fordelingsleje A3
- fordelingstal A4

Fordelingsfaktor: 4.191.200,97 H: 3.058,00 A1 =
kr. 1.370,5693 X

- pr. m² areal
- pr. vurderingskrone
- pr. fordelingslejekrone
- pr. fordelingstal