

Valuarvurdering

Andelsboligforeningen Lykkebækparken Afd. 1

4600 Køge



Udarbejdet, den 17. december 2021
af
Erik Jacobsen
Valuar, ejendomsmægler MDE

RESUME:

Kontant handelsværdi: Kr. 74.000.000,-

Inflation: 2,0%

Forrentningsprocent - DCF: 4,25%

Diskonteringsrente: 6,25%

Afkastrente, 1. års afkast: 4,25%

Ejendommens værdi opgjort pr. kvm: Kr. 23.470,-

Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse: 83 kvm

Gennemsnitlig leje: kr. 1.313,-

Værdi af ledig lejlighed: kr. 1.997.718,-

Budgetperiode: 10 år

-----*-----

Afsat vedligeholdelsesudgift pr. kvm i budgetperioden:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
85,-	86,28	87,57	88,88	90,22	91,57	92,94	94.34,-	95,75	97,19

Anvendt leje pr. kvm pr. år:

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1.313,-	1.339,-	1.366,-	1.393,-	1.420,-	1.447,-	1.474,-	1.501,-	1.528,-	1.555,-

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

Valuarvurdering

Andelsboligforeningen Lykkebækparken Afd. 1

4600 Køge

Matr.nr. 11 r & 11 æ Ølby by, Højelse

Cvr.nr. 29 65 35 34

1. Tidspunkt:

Ejendommen besigtiges løbende.

I det omfang ejendommen har foretaget væsentlige forbedringer i det forløbne år besigtiges disse. Forbedringer i lejligheder besigtiges ikke, som følge af, at forbedringer foretaget af andelshaveren betragtes som en individuel forbedring for andelshaveren. Endelig bemærkes det, at der ikke i råbalancen og referat, fremkommer oplysninger om forbedringsarbejder på ejendommen i regnskabsåret, dog er der foretaget vedligeholdelsesarbejder.

2. REKVIRENT & ADKOMSTHAVER:

Andelsboligforeningen Lykkebækparken Afd. I
4600 Køge

3. ADMINISTRATOR:

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V.

4. REVISOR:

DataRevision
Registrerede revisorer
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

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 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 2020

Budget

Ejendomsskattebillet 2022

Generalforsamlingsref. af 8. marts 2021

Generalforsamlingsref. af 9. marts 2020

Generalforsamlingsref. af 26. februar 2019

Generalforsamlingsref. af februar 2018

Generalforsamlingsref. af 20. februar 2017

Boligfordelingsplan

Vedtægter af 6. april 2009 m/ændringer ifølge generalforsamlingsreferater

Matrikelkort

Indhentet bilag:

BBR-ejermeddelelse af d.d.

Tingbogsattest af d.d.

Ejendomsdatarapport

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.

Jordforureningsattest

Forbedringsoplysninger

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020

Kilder:

Danmarks Statistik

Ejendomsforeningen Danmark

Ejendomstorvet.dk

Huslejenævn

Realkreditrådets statistikker

Dingeo.dk

Dansk Ejendomsmæglerforening

8. BELIGGENHED:

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

Central beliggende bebyggelse med tæt til indkøbsmuligheder, S-tog, motorvejsforbindelse m.v.



9. BESKRIVELSE:

Fritliggende rækkehusbebyggelse fra 1986 med boligandele i henholdsvis 1 og 1½ plan. Opført i røde mursten med cementtagsten. Ejendommen er tilsluttet naturgas, og alle enheder har selvstændigt anlæg. 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, dog ikke 1.sals lejlighederne, hvor størrelsen kan variere afhængig af placering og orientering. Haverne er anlagt af andelshaverne. 1. sals lejlighederne har regulære altaner, bortset fra bolig 79,1. Beboerne har brugsret til fælleslokaler. Omgivelserne er indbydende og velholdte. Ved den oprindelige besigtigelse blev fremvist et repræsentativt antal boliger. Bebyggelsen besigtiges i løbende i forbindelse med vurdering af forbedringer i de enkelte boligenheder. Boligerne fremstår med funktionelle indretninger. Bebyggelsen er børnevenlig uden gennemkørende trafik. 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. Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er i udmærket stand, når man tager dens alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning.



10. EJENDOMMENS INDHOLD:

Antal:	Kvm:
2	60
6	63
2	65
1	68
3	83
11	84
1	85
3	86
4	104
1	106
3	108
Fælleshus	95

11. AREALER:

Areal:	Størrelse I kvm:
Boligareal	3.058
Grundareal	8.412
heraf vejareal	0

12. OFFENTLIG EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsnummer:	259-116864
pr. 1. oktober 2020	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 i Køge Kommune.

Vandforhold:

Alment vandforsyningsanlæg = dH er 18-24 (hårdt)

Energiforhold:

Udarbejdet, den 20. februar 2014, mrk. C.

Jordforurening:

Der er ingen registreret jordforurening på ejendommen.

Andre forhold:

Ejendommen er beliggende 1,88 meter over havets overflade.

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.

Anslået anskaffelsessum:	27.600.000,-		%	
60% realkreditbelåning	16.560.000,-	Ydelse, 20-årigt lån	14,0	2.318.400,-
20% udbetaling	5.520.000,-			
Restfinansiering	5.520.000,-	Markedsrente	14,0	772.800,-
Henlæggelse/tek.fornyelse	2.000,-	37 x1/3		24.667,-
Tillæg til afkast				3.115.867,-

Som dokumentation for anvendt leje pr. kvm jf. OMK-beregningen udviser ét kvm beløb på kr. 1.313,-, henses til nedennævnte kvm lejer, idet den beregnet leje vil 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	Lejeperiode:
Boholtevej	1.551,-	Ubegrænset
Ravnborgvej	1.488,-	Ubegrænset
Vordingborgvej	1.420,-	Ubegrænset
Strandroseparken	1.400,-	Ubegrænset

Den årlige lejeindtægt er beregnet til at udgøre kr. 1.313,-, samt fælleshus netto kr. 400,-.

Beregning af driftsudgifter:

Administration og renholdelse er ansat efter normal i kommunen – inden for de rammer, som accepteres af det pågældende huslejenævn. Dog er renholdelse normal fraveget grundet ejendommens fremtræden og art. Varme, el, vand, antenne. Disse omkostninger opkræves sep. Og medtages ikke på den omkostningsbestemte beregning.

Driftsudgifterne for ejendommen skønnes at ville udgøre ca.:

Art:	Udgift:
Ejendomsskat 2021	253.861,-
Afgifter	2.380,-
Renovation	70.120,-
Bygningsforsikring	59.012,-
Renholdelse	76.135,-
Fælles el, anslået	22.000,-
I alt	483.508,-
Fradrag ledig lejl. 83/3.058	-13.123,-
I alt, netto	470.385,-
Administration	145.688,-
Vedligeholdelse	268.005,-

16. SÆRLIGE FORHOLD:

Ejendommen er fuldt forsikret, herunder bygningsbrandforsikring, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svampeforsikring m.v.

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 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 2021,

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 ejendommen ikke er omfattet af karenstid,

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.

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 swapaftaler er uden indflydelse på en kontant værdifastsættelse.

Omsætningen af denne type ejendomme (andelsboligforeningsejendom til investor) er meget beskeden. Uanset ovennævnte baggrund er det normkrav, at der skal fremlægges referenceejendomme i forbindelse med vurderingen.

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

Adresse:	Afkast i %:	Kv.m leje:	Pris/pr. kv.m:	Til salg/Solgt:	Bemærkning:
Stormøllevej 22, Køge	4,50	1.200,-	20.520,-	02.03.2021	Ældre ejd.
Nørregade 54A, Køge	4,60	1.918,-	26.890,-	Til salg!	Ældre ejd.
Vordingborgvej 35P, Køge	3,99	1.442,-	32.906,-	Til salg!	Nyere ejd.
H.C. Andersensgade 5, Køge	4,05	1.495,-	31.309,-	Til salg!	Ældre ejd.

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. Ved handel med andelsboligforening til investor vil forrentningsprocenten være reduceret i forhold til udlejningsejendomme, idet andelsboligforeninger ofte er væsentlige bedre vedligehold.

18. Kontant handelsværdi:

Kr. 74.000.000,-

skriver kroner syv ti fire millioner o/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 markedslejeforventninger. 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:

Investorefterspørgslen for boligejendomme, opført efter 1963 har en betydelig efterspørgsel, som følge af, at der er rigelig med kapital, herunder mellem danske og udenlandske investorer. Der er stort set ingen risiko for tomgang eller faldende lejepriser. Der er vedtaget ny lovgivning, men umiddelbart ser det ikke ud til, at dette foreløbig har givet sig udtryk i væsentlig faldende priser.

Følsomhedsberegning ved ændringer i forrentningsprocenten:

		Kontantværdi	Pr./kvm
	-0,75	89.429.061,-	28.363,-
	-0,50	83.600.305,-	26.515,-
	-0,25	78.500.143,-	24.896,-
Afkast:	4,25	74.000.000,-	23.470,-
	+0,25	69.999.874,-	22.201,-
	+0,50	66.420.813,-	21.066,-
	+0,75	63.199.658,-	20.044,-

Formålet med at fremstille følsomheden ved ændringer forrentningsprocenten har baggrund i, at fremvise, hvor robust værdiansættelsen er over for ændringer i de 2 ovennævnte parameter.

Markedsindsigt, forsikringsforhold, copyright & fremsendelse:

Undertegnede opfylder Andelsboliglovens § 5, stk. 2, herunder med markedsindsigt, samt forsikringsforhold, idet virksomheden har tegnet ansvarsforsikring og garantistillelse via Dansk Ejendomsmæglerforening. Virksomheden beskæftiger sig udelukkende med valuarvurdering af andelsboligforeninger. 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.

Den, 16. december 2021

Sign.: *Erik Jacobsen*

Valuar, ejendomsmægler MDE - sagsansvarlig

Bilag, som skal betragtes som en integreret del af vurderingen:

Driftsbudget
DCF-beregning