

Valuarvurdering

Andelsboligforeningen Lykkebækparken Afd. 1

4600 Køge



Udarbejdet, den 13. december 2022
af
Erik Jacobsen
Valuar, ejendomsmægler MDE

RESUME:

Kontant handelsværdi: Kr. 74.000.000, -

Inflation: 2,0%

Forrentningsprocent - DCF: 4,30%

Diskonteringsrente: 6,30%

Ejendommens værdi opgjort pr. kvm: Kr. 23.469, -

Anvendt leje pr. kvm pr. år: 1.321, -

Afsat vedligeholdelsesudgift pr. kvm i budgetperioden: kr. 85,-

Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse: 83 kvm

Værdi af ledig lejlighed: kr. 2.615.349, -

Energimærke: C.

Budgetperiode: 10 år

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 er senest besigtiget, den 11. oktober 2022.

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.

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 2021

Driftsbudget 2022

Generalforsamlingsreferat af 9. marts 2022

Generalforsamlingsref. af 8. marts 2021

Generalforsamlingsref. af 9. marts 2020

Generalforsamlingsref. af 26. februar 2019

Generalforsamlingsref. af februar 2018

Boligfordelingsplan

Vedtægter af 6. april 2009 m/ændringer ifølge generalforsamlingsreferater

Matrikelkort

Ejendomsskattebillet 2022

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 2022

Kilder:

Danmarks Statistik

Ejendomsforeningen Danmark

Ejendomstorvet.dk

Huslejenævn

Realkreditrådets statistikker

Dingeo.dk

Dansk Ejendomsmæglerforening

8. BELIGGENHED:

Lykkebækparken 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 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 2022	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)

Opvarmingsmiddel:

Naturgas

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
- § 119 hensættelser
- § 120 hensættelser (ejendomme opført før 1970)
- § 117 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. LL § 25, stk. 1. I henhold til LL §25, 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. § 9, stk. 7, i den tidligere gældende lov om midlertidig regulering af boligforholdene, 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. LL § 25, 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 fratækkes 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, idet OMK-beregningen udviser ét kvm beløb på kr. 1.321, -, henses til LL § 43 vedrørende det lejedes værdi. Kvm lejen 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	Lejeperiode:
Rådhusstræde	1.600, -	Ubegrænset
Vordingborgvej	1.572, -	Ubegrænset
Louisevej	1.500, -	Ubegrænset
Nørre Boulevard	1.723, -	Ubegrænset

Beregning af driftsudgifter:

Administration og renholdelse er ansat efter normal i kommunen – inden for de rammer, som accepteres af det pågældende huslejenavn. 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 2022	253.861, -
Afgifter	2.380, -
Renovation	84.431, -
Bygningsforsikring	56.231, -
Renholdelse	79.363, -
Fælles el, anslået	22.000, -
I alt	498.266, -
Fradrag ledig lejl. 83/3.058	-13.524,-
I alt, netto	484.742, -
Administration	145.688, -
Vedligeholdelse	268.005, -

16. SÆRLIGE FORHOLD:

at ejendommen er fuldt forsikret, herunder bygningsbrandforsikring, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svampforsikring 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 foruren, 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 foruren, jfr. § 1 i lov nr. 507 af 7 juni 2006, om ændring af lov om foruren jord.

at 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 2022,

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 illusoriske risici for væsentlig tomgang,

at ejendommen ikke er omfattet af karenstid,

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

at det ikke er rentabelt at foretage § 19 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. Ejendomme som er til salg, er nok mere en relevant indikator i lyset af den nuværende markedssituation.

Adresse:	Afkast i %:	Kv.m leje:	Pris/pr. kv.m:	Til salg/Solgt:
Nørre Boulevard 127, Køge	4,36%	1.445, -	29.885, -	Til salg!

Finanstilsynet har med sin vurderingsbekendtgørelse (BEK897/2022 § 18, stk. 5.) meddelt banker og realkredit, at priserne på boligejendomme tilhørende andelsboligforeninger kan værdiansættes uden referencehandler til 75 pct. af priserne for tilsvarende ejerbolig, hvilket tillige må formodes at være gældende analog ved valuarvurdering.

Adresse:	Kr. pr.kvm
Slåenvej 8D, Køge	30.644, -
Grønnevej 34B, Lellinge, Køge	30.156, -
Ejbyvej 53B, Ll. Skensved, Køge	30.269, -
Lærkevej 22, Køge	31.438, -
Boholtevej 161, Køge	33.870, -

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. 74.000.000,-

skriver kroner syvtfire 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 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:

Indgrebet rettet mod lejelovens § 19, stk. 2, har ikke haft konsekvenser i form af mindre aktivitet og en reduktion af investorer, idet disse har en langsigtet investeringshorisont, og andre faktorer overtrumfer de negative effekter knyttet til indgrebet mod kortsigtede investeringer. Den ældre boligmasse med omkostningsbestemt leje er en attraktiv investeringsmulighed, idet der stort set ingen risiko er for tomgang eller faldende lejepriser i henhold til den omkostningsbestemte leje. Dog kan der ske mulig regulering i forrentningsprocenten i opadgående retning, men stigende inflation vil smitte af på lejeniveauet og kan reducere regulering af forrentningsprocenten. Der er endnu ikke vedtaget nogen ny lovgivning, herunder ved valg mellem pristalsregulering, samt at valuarvurderingen fremover gælder i 42 måneder. Den endelige lovtækt kan blive ændret efter det kommende valg. Men hvis det forudsættes at lovgivningen bliver vedtaget, og gældende fra 1. januar 2023, så vil forudsætningerne udover bestemmelserne i Andelsboligloven også bevirke, at bestemmelserne i Årsregnskabsloven stadig skal overholdes. Dette betyder i henhold til Årsregnskabsloven, at revisor skal anvende en dagsværdi på statusdagen i balancen. Herudover vil revisoren anvende den gældende valuarvurdering til fastsættelse af andelskronen. Altså formentlig 2 forskellige handelsværdier på ejendommen, som nok skal skabe en del forvirring for eventuelle sælger og køber. Dagsværdivurdering skal ikke overholde vurderingsnormen for valuarvurderinger, og vil så være en "konklusionslignende" vurdering på baggrund af valuarvurderingen, herunder med en DCF-beregning. Som ovenfor anført vil dagsværdiansættelsen formentlig afvige fra den i 42 måneder gældende valuarvurdering. Så eventuelle handler i foreningen nok vil give lidt uro i form af køber og sælger, som har modsatrettet interesser i forhold til den anvendte andelskroneberegning og ejendommens reelle dagsværdi. Med hensyn til situationen med valuarvurdering pr. 31. december 2022, er den generelle opfattelse, at der ikke ses stigning i forrentningsprocenten og dermed lavere kontantværdi. Det er stadig en langtidsinvestering for investor ved køb af udlejningsejendom, hvorimod aktier og obligationer er volatile og med større risici for udsving.

Ovenstående vil så fremover bevirke, at der i stedet for at bestille en valuarvurdering (medmindre den er udløbet), at der bestilles en årlig dagsværdivurdering.

Følsomhedsberegning ved ændringer i forrentningsprocenten:

	%	Kontantværdi:
	-0,75	89.081.264,-
	-0,50	83.392.717,-
	-0,25	78.406.460,-
Afkast:	4,30	74.000.000,-
	+0,25	70.077.767,-
	+0,50	66.564.099,-
	+0,75	63.398.319,-

Formålet med at fremstille følsomheden ved ændringer i forrentningsprocenten har baggrund i, at fremvise, hvilke konsekvenser der er i værdiansættelsen.

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, 13. december 2022

Sign.: *Erik Jacobsen*

Valuar, ejendomsmægler MDE - sagsansvarlig

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Terminalår
	31.12.2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Forrentningskrav %	4,30										
Inflation %	2,00										
Diskonteringsrente %	6,30	0,94	0,88	0,83	0,78	0,74	0,69	0,65	0,61	0,58	0,54
Lejeindtægt beboelse	3.929.975	4.008.575	4.088.746	4.170.521	4.253.931	4.339.010	4.425.790	4.514.306	4.604.592	4.696.684	4.790.618
Nettoleje, fælleshus	38.000	38.760	39.535	40.326	41.132	41.955	42.794	43.650	44.523	45.414	46.322
Bruttoleje	3.967.975	4.047.335	4.128.281	4.210.847	4.295.064	4.380.965	4.468.584	4.557.956	4.649.115	4.742.097	4.836.939
Driftsudgifter	-484.742	-494.437	-504.326	-514.412	-524.700	-535.194	-545.898	-556.816	-567.953	-579.312	-590.898
Administration	-145.688	-148.602	-151.574	-154.605	-157.697	-160.851	-164.068	-167.350	-170.697	-174.111	-177.593
Løbende vedligeholdelse	-268.005	-273.365	-278.832	-284.409	-290.097	-295.899	-301.817	-307.854	-314.011	-320.291	-326.697
Udgifter i alt	-898.435	-916.404	-934.732	-953.426	-972.495	-991.945	-1.011.784	-1.032.019	-1.052.660	-1.073.713	-1.095.187
Driftsresultat / cash flow	3.069.540	3.130.931	3.193.549	3.257.420	3.322.569	3.389.020	3.456.801	3.525.937	3.596.455	3.668.384	3.741.752
DCF-metode											
NV årlig cash flow	2.887.620	2.770.811	2.658.728	2.551.178	2.447.979	2.348.954	2.253.935	2.162.760	2.075.273	1.991.325	
NV cash flows	24.148.564										
NV terminalværdi	47.236.087										87.017.491
Markedsværdi DCF-metode	71.384.651										
Ledig lejlighed:	2.615.349										
Vurderingssum:	74.000.000										

Det er i henhold til retspraksis og normkrav, at ejendommen skal vurderes under den forudsætning, at den indeholder én ledig beboelseslejlighed. Efter normerne tages udgangspunkt i, at den ledige lejlighed er en gennemsnitslejlighed.

Almindelig

DRIFTSBUDGET 2022

for ejendommen:

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.	0,00	D
Indgangsbetrag for overført forøget kapitalafkast pr. m ² :	kr.	0,00	E
kr. 0 D : 3058 B : 3			
Overført forøget kapitalafkast pr. m ² i 2022:	kr.		
kr. E x 1,5701 (indeksreg. 95-21) = kr. (med 4 decimaler)	kr.	-	
Beløbet afrundes til nærmeste hele kroner =	kr.	0,00	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				
	§ 119 kr. pr. m ²	§ 119 b høj pr. m ²	§ 119 b lav pr. m ²	§ 17 kr. pr. m ²
Uafrundet beløb 2021	84,37		63,90	45,35
Indeksregulering 1.1.2022	1,300	1,300	1,300	1,004
Uafrundet beløb 2022 (uafrundet 2021 gange indeksreg.)	85,47		64,73	45,53
Afrundet beløb 2022	85,00		65,00	46,00
Afrundet beløb indeholdt i lejen				
Stigning	85,00	0,00	65,00	46,00

Udgifterne	2022 budget	Bemærkninger
I. Driftsudgifter		
1. Skatter og afgifter:		
a. Grundskyld til kommunen	253.861,00	
b. Afgift for vandforbrug, afløb m.m		
c. Renovation	84.431,00	
d. Dækningsafgift		
e. Kloakbidrag/rensningsanlæg		
f. Rottebekæmpelse	2.380,00	
g. Forbrændingsafgift		
h. Affaldsgebyr		
i. Gade- og vejbidrag		
j. Skorstensfejning og kanalrensning		
k. El	22.000,00	
l.		
m.		
n.		
o.		
p.		
1. Skatter og afgifter i alt:	362.672,00	
2. Forsikringer og abonnementer:		
a. Brandforsikring		
b. Hus- og grundejerforsikring	56.231,00	
c. Arbejdsskadeforsikring		
d. Glasforsikring		
e. Falck		
f. Elevatorservice		
g. Flytterapporter	24.000,00	
h.		
i.		
j.		
k.		
2. Forsikringer og abonnementer i alt	0,00	80.231,00

Udgifterne	2022 budget	Bemærkninger
3. Renholdelse mv.		
Ejendomsfunktionær, herunder vicevært,		
a. inspektør, varmeingeniør og funktionærtelefoner mv.	79.363,00	
b. Trappevask, vinduespudsning, mv.		
c. Hovedrengøring		
d.		
e.		
f.		
g.		
3. Renholdelse mv. i alt	79.363,00	
4. Varme og vand		
a. Varmeregnskab m.m		
b. Vandregnskab m.m		
c.		
4. Varme og vand i alt	0,00	
5. Diverse udgifter/indtægter		Indtægter angives med et minus (-)
a. Fælles gårdanlæg		
b. Ledig lejlighed	-13.524,00	
c.		
d.		
e.		
f.		
5. Diverse udgifter/indtægter i alt	-13.524,00	

Udgifterne	2022 budget	Bemærkninger
II Afkast:		
1.		
Afkast jf. beregning		
Ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering	3.115.866,95	
2. pitalafkast i henhold til BRL § 9, stk. 7. 3058 x 0	0,00	
3. Tidligere forbedringer		
4. Vedligeholdelse	268.005,00	
II Afkast i alt	3.383.871,95	
III Udgifter i alt (pkt. 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + II)	3.892.613,95	
IV Boligernes andel i budgettets udgifter: Boligprocent: 100%	3.892.613,95	
V Administration	145.688,00	(Antal boliglejemål x normtal)
VI Budgetleje i alt for boligerne	4.038.301,95	H
Senest varslet/godkendt budgetleje	0,00	
Forhøjelse	4.038.301,95	

Budgetlejen fordeles efter

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

Fordelingsfaktor: 4.038.301,95 H: 3.058,00 A1 =
kr. 1.320,5696 X

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