

Valuarvurdering

Andelsboligforeningen
Lykkebækparken Afd. 1
4600 Køge



Udarbejdet, den 16. december 2023
af
Erik Jacobsen
Valuar, ejendomsmægler MDE

RESUME:

Kontant handelsværdi: Kr. 75.150.000, -

Inflation: 2,0%

Forrentningsprocent - DCF: 4,75%

Diskonteringsrente: 6,75%

Ejendommens værdi opgjort pr. kvm: Kr. 23.834, -

Anvendt leje pr. kvm pr. år: 1.478, -

Afsat vedligeholdelsesudgift pr. kvm i budgetperioden: kr. 92,-

Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse: 83 kvm

Værdi af ledig lejlighed: kr. 2.651.474, -

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 besigtiges løbende i forbindelse med andre vurderingsopgaver.
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 forurenset 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 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 2022

Driftsbudget 2023

Generalforsamlingsreferat af 28. februar 2023

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

Forsikringsoplysninger

Vedtægter af 6. april 2009 m/ændringer ifølge generalforsamlingsreferater

Matrikelkort

Ejendomsskattebillet 2023

Indhentede bilag:

BBR-ejermeddelelse af d.d.

Tingbogsattest af d.d.

Ejendomsdatarapport

Kommuneplan 2021-2023

Kommuneplan Stensbjerghuse

Lokalplan 2-15 Lykkebækparken

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

Jordforureningsattest

Forbedringsoplysninger

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 og foreløbig ny grundværdi

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,-
Foreløbig grundværdi	64.604.000,-

Der fastsættes ikke længere ejendomsværdier for andelsboliger, men alene grundværdier. Andelsboligforeninger og deres medlemmer bliver ikke beskattet ud fra bygningernes værdi. Dette skyldes, at andelshavere ikke ejer selve boligen, men kun har ret til at bruge den. Foreningen betaler kun grundskyld, som er en skat på grunden. Det vil tage endnu et par år, før andelsboligforeningerne får præcise oplysninger om, hvor meget de skal betale i skat af deres grundværdier. Andelsboligforeninger bliver betragtet som erhvervsjendomme og ifølge Vurderingsstyrelsen vil vurderingerne af ejendomme med andelsboliger – først begynde at blive sendt ud i begyndelsen af 2025. Dermed er de skudt et år i forhold til det, der tidligere var meldt ud. Selvom der ikke er foretaget nye vurderinger, skal andelsboligforeningerne stadig betale deres grundskyld. Betalingen baseres på den nuværende vurdering, hvor foreningen fortsat betaler en bestemt procentdel af grundværdien i skat. Der vil for andelsboligforeningerne være tale om en årlig gradvis reducere af skatterabatten på grundskylden. Rabatten reduceres altså år for år, indtil foreningen betaler den fulde grundskyld i overensstemmelse med de nye regler. Som følge heraf stiger skatten, som andelsboligforeningen betaler, gradvist år for år, i takt med at rabatten reduceres. Når de nye ejendomsskatter træder i kraft, må skattebetalingen hvert år stige med op til 4,75 procent af den fuldt indfasede grundskyld.

13. BYRDER & HÆFTELSE:

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.

Opvarmingsmiddel:

Naturgas

Energimærke:

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

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 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, idet OMK-beregningen udviser ét kvm beløb på kr. 1.478 -, 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:
Kærulven, Køge	1.485,-	Ubegrænset
Jernbanegade, Køge	1.533,-	Ubegrænset
Ravnsborgvej, Køge	1.560,-	Ubegrænset
Boholtevej	1.926,-	Ubegrænset

Forbedringer:

Har udlejer under iagttagelse af LL Kapitel 14, forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af de lejedes værdi. Forbedringer er ikke nærmere defineret i lovtæksten, bortset fra lejelovens § 129, stk. 4, om skift fra centralvarme til fjernvarme, samt lejelovens § 66, om forbrugsmålere. Efter LL 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 administrativ bistand og udgifter til finansiering, forsikring og tomgang.

Skønnede forbedringer – listen er ikke udtømmende, ligesom årstal kan være anslåede:

Projekt:	Udgift:	./, vedl.:	År:	Ydelse:	Forbedringsværdi:
§ 19, stk. 1 modernisering	287.800,-				388.500,-

LL § 19, stk. 1 moderniseringer skønnes anvendt af udlejer, herunder ved udlejers istandsættelse i forbindelse med lejerskifte. Sparet vedligeholdelse er et udtryk for værdien af det eksisterende, som nu ikke længere skal vedligeholdes. Sparet vedligeholdelsesdelen kan ikke indgå i lejeforhøjelsen, som skal dække forbedringen. Der eksisterer ikke en "facitliste" for sparet vedligeholdelse, idet der foretages et skøn. § 19, stk. 1 er beregnet som kr. 105.000, - efter sparet vedligeholdelse x gennemsnitlig ydelse på 10% x 37 lejligheder.

Beregning af driftsudgifter:

Administration og renholdelse er ansat efter normtal i kommunen – inden for de rammer, som accepteres af det pågældende huslejenævn. Dog er renholdelse normtal 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	253.861, -
Afgifter	2.380, -
Renovation	73.184, -
Bygningsforsikring	89.118, -
Renholdelse	100.851, -
Fælles el, anslået	22.000, -
I alt	541.394, -
Fradrag ledig lejl. 83/3.058	-14.694,-
I alt, netto	526.700, -
Administration	174.594, -
Vedligeholdelse	290.076, -

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 2023,

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.

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
Triangeln 4, Køge	37.000,-
Horsevej 2, Køge	36.155,-
Torvebyen 26, Køge	45.826,-
Jernbanegade 8A, Køge	46.667,-

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. 75.150.000,-

skriver kroner syvtifem millioner ethundredeftitiusinde 0/100

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. En ensidig fokusering på estimater i markedsrapporter i relation til forrentningsprocenten bør ikke være et selvstændigt udgangspunkt, i lyset af, at en valuarvurdering er baseret på en individuel og selvstændig gennemgang af alle parameter, som herefter danner baggrund for kontantværdien. Ejendommen skal, som udgangspunkt vurderes, som værende en udlejningsejendom, hvorefter lejelovens begreber anvendes, herunder ved beregning af omkostningsbestemt leje, forbedringsforhøjelser, moderniseringsforhøjelser m.v. Normkrav er sammenligningsejendomme og disse giver indblik i udlejningsejendomme, hvor der ikke alene tages udgangspunkt i en forrentning, men også indikerer kvm priser på de handlede og udbudte udlejningsejendomme. Sidstnævnte er en indikation for, hvad investor er villig til at acceptere. Endelig skal det erindres, at andelsboligforeningen er en "ongoing concern", hvorimod afhændelsen af en udlejningsejendom ofte har udgangspunkt i andre forhold af negativ karakter. Endelig bør nævnes at såvel handlede, som udbudte udlejningsejendomme sjældent har en vedligeholdelsesstand, som kan måle sig med en andelsboligforenings ejendom. Såfremt andelsboligforeningens ejendom skulle afhændes, vil vedligeholdelsesstanden derfor medføre en væsentlig lavere forrentningsprocent end anført i de markedsrapporter, som løbende bekendtgøres. I sidste ende er det vigtigt at erindre, at det alene beror på, hvad en investor vil erhverve ejendommen for, som danner grundlag for kontantværdien, og hvor der er taget højde for ejendommens særlige forhold, som valuarvurderingen tager udgangspunkt i.

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. Godkendelser i huslejenævn.

Markedsvurdering:

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme er aftaget betragteligt i løbet af 2023, hvilket understreges af, at transaktionsvolumen er faldet med omkring 80% mellem 1. halvår 2022 og 1. halvår 2023. Faldet i transaktionsvolumen er drevet af de senere års inflation- og rentestigninger samt generelle usikkerheder. Dette har betydet, at afkastkravene blandt køberne er øget betragteligt samtidigt med, at sælgerne er langsomme til at tilpasse afkastkravene til den nye markedssituation. Mange investorer har mulighed for at holde på deres ejendom fremfor at acceptere et væsentligt prisfald. Afkastkrav forventes at være stabile. At afkastkravene forventes stabile, skyldes bl.a. udsigt til faldende renteniveauer omkring slutningen af 2024, der ganske naturligt vil forbedre forudsætninger for transaktionsmarkedet. Indgrebet rettet mod lejelovens § 19, stk. 2, har ikke haft væsentlige 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. Der er endnu ikke vedtaget nogen ny lovgivning, herunder ved valg mellem pristalsregulering, samt at valuarvurderingen fremover gælder i 42 måneder. Men hvis det forudsættes, at lovgivningen bliver genfremsat og vedtaget, så vil forudsætningerne udover bestemmelserne i Andelsboligloven også bevirke, at bestemmelserne i Årsregnskabsloven stadig skal overholdes. Dette betyder i henhold til Årsregnskabsloven, at der skal anvendes en dagsværdi på statusdagen i balancen. Herudover anvendes 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 andelskroneregning og ejendommens reelle dagsværdi. Får andelsboligforeningen løbende, årligt udarbejdet en valuarvurdering, anvendes denne typisk også som dagsværdiansættelse i foreningens årsregnskab. De øvrige, ovenfor nævnte, to opgavetyper har ophav i regnskabsvejledningen for andelsboligforeninger fra Erhvervsstyrelsen, særligt affødt af muligheden for at fastholde valuarvurderinger og dermed for som forening ikke at få en valuarvurdering ajourført årligt. Dansk Ejendomsrådgiverforening har tidligere været i kontakt med Erhvervsstyrelsen for at afklare, i hvilken udstrækning, det er muligt at definere nærmere, hvad styrelsen anser som *væsentlige parametre*, eller hvordan man i øvrigt afgrænser rammerne for et *dagsværdinotat*. Styrelsen har ikke præciseret dette yderligere, og der er derfor ikke konkrete holdepunkter for, hvad et dagsværdinotat skal indeholde, eller hvornår et sådan kan udarbejdes. Det er derfor overladt til rekvirenten at definere kriterierne for opgaven, og til valuaren, hvordan opgaven løses – og herunder, om det er muligt at bekræfte at de væsentlige parametre ikke har ændret sig. Uagtet, at en sådan dagsværdiansættelse ikke er omfattet af kravene fra *branchenorm for valuarvurdering*, som det kendes fra valuarvurderinger iht. andelsboligforeningslovens § 5, så kan det for valuarer, der rekvireres til sådanne opgaver, fortsat være relevant at iagttage og efter eget skøn inddrage disse bestemmelser. Dette af hensyn til, at der fra rekvirenternes side kan være lagt til grund, at en valuar rekvireres til værdiansættelsen, netop grundet valuarers kompetencer på området. Ligeledes har en vurdering iht. *branchenormen* sit udgangspunkt i god skik for vurderinger af boligudlejningsejendomme, og det må lægges til grund, at god skik skal følges, uagtet der ikke eksisterer en nedskreven standard herfor.

Følsomhedsberegning ved ændringer i forrentningsprocenten:

	%	Kontantværdi:
	-0,75	88.743.474,-
	-0,50	83.679.239,-
	-0,25	79.177.696,-
Afkast:	4,75	75.150.000,-
	+0,25	71.525.074,-
	+0,50	68.245.379,-
	+0,75	65.263.838,-

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 lovgivningens regler og krav, 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. 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 2023

Sign.: *Erik Jacobsen*

Valuar, ejendomsmægler MDE - sagsansvarlig

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Terminalår
	31.12.2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Forrentningskrav %	4,75										
Inflation %	2,00										
Diskonteringsrente %	6,75	0,94	0,88	0,82	0,77	0,72	0,68	0,63	0,59	0,56	0,49
Lejeindtægt beboelse	4.397.050	4.484.991	4.574.691	4.666.185	4.759.508	4.854.698	4.951.792	5.050.828	5.151.845	5.254.882	5.359.979
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	4.435.050	4.523.751	4.614.226	4.706.511	4.800.641	4.896.654	4.994.587	5.094.478	5.196.368	5.300.295	5.406.301
Driftsudgifter	-526.700	-537.234	-547.979	-558.938	-570.117	-581.519	-593.150	-605.013	-617.113	-629.455	-642.044
Administration	-174.594	-178.086	-181.648	-185.281	-188.986	-192.766	-196.621	-200.554	-204.565	-208.656	-212.829
Løbende vedligeholdelse	-290.076	-295.878	-301.795	-307.831	-313.988	-320.267	-326.673	-333.206	-339.870	-346.668	-353.601
Udgifter i alt	-991.370	-1.011.197	-1.031.421	-1.052.050	-1.073.091	-1.094.553	-1.116.444	-1.138.773	-1.161.548	-1.184.779	-1.208.474
Driftsresultat / cash flow	3.443.680	3.512.554	3.582.805	3.654.461	3.727.550	3.802.101	3.878.143	3.955.706	4.034.820	4.115.516	4.197.827
DCF-metode											
NV årlig cash flow	3.225.930	3.082.387	2.945.232	2.814.179	2.688.958	2.569.309	2.454.984	2.345.746	2.241.368	2.141.635	
NV cash flows	26.509.728										
NV terminalværdi	45.988.798										88.375.299
Markedsværdi DCF-metode	72.498.526										
Ledig lejlighed:	2.651.474										
Vurderingssum:	75.150.000										

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 2023

for ejendommen:

Lykkebækparken 1

med beboerrepræsentation

uden beboerrepræsentation

Oplysninger om ejendommen

Boligernes samlede areal	m2	3058	A1
Boligernes samlede vurderingsleje	kr.		A2
Boligernes samlede fordelingsleje	kr.		A3
Boligernes samlede fordelingstal	kr.		A4
Ejendommens samlede areal	m2	3058	B
Boligprocent efter arealfordeling: 3058 A1 x 100: 3058 B	%	100,0	C
Henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer pr. 31.12.1994	kr.	1	D
Indgangsbetrag for overført forøget kapitalafkast pr. m2:			
kr. 1 D: 3058 B:3	kr.	0,00	E
Overført forøget kapitalafkast pr. m2 i 2023:			
kr. 0,00 E x 1,7194 (indeksreg. 95-23) = kr. 0,0000			
Beløbet afrundes til nærmeste hele kroner =	kr.	0,00	F
Ejendommens ibrugtagningstidspunkt: <input type="checkbox"/> før 1964 <input type="checkbox"/> 1. jan. 1964 - 31. dec. 1969 <input type="checkbox"/> efter 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. m2					
Uafrundet beløb 2022	85,47					
Indeksregulering 1.1.2023	1,081					
Uafrundet beløb 2023 (uafr. 2022 gange indeksreg.)	92,39					
Afrundet beløb 2023	92,00					
Afrundet beløb indeholdt i lejen						
Stigning	92,00					

I. Driftsudgifter:

1. Skatter og afgifter

- a. Grundskyld til kommunen
- b. Afgift for vandforbrug, afløb m.m.
- c. Renovation
- d. Dækningsafgift
- e. Kloakbidrag/rensningsanlæg
- f. Rottebekæmpelse
- g. Forbrændingsafgift
- h. Affaldsgebyr
- i. Gade- og vejbidrag

	Seneste budget	2023 budget	Bemærkninger
		253.861	
		73.184	
		2.380	
		22.000	

- j. Skorstensfejning og kanalrensning
- k. EI

I. Renhold fortov			
m. Grundejerforening			100.851
Skatter og afgifter i alt			452.276
2. Forsikringer og abonnemeter			
a. Brandforsikring			
b. Hus- og grundejerforsikring			89.118
c. Arbejdsskadeforsikring			
d. Glasforsikring			
e.			
f. Elevatorservice			
g. Flytterapporter			24.000
h. Ledig lejlighed			-14.694
i.			
Forsikringer og abonnemeter i alt			98.424
3. Renholdelse m.v.			
a. Ejendomsfunktioner, herunder vicevært, inspektør, varmeingeniør, telefoner m.v.			
b. Trappevask, vinduespudsning m.v.			
c. Hovedrengøring			
d.			
e.			
Renholdelse m.v. i alt			
4. Varme og vand			
a. Varmeregnskab m.m.			
b.			
c. Lovpligtig kontrolmanual			
Varme og vand i alt			
5. Diverse udgifter/indtægter			
a. Fælles gårdanlæg			
b.			
c.			
d.			
e.			
Diverse udgifter/indtægter i alt			0
II. Afkast:			
Jf. beregning			3.115.867

Indtægter angives med et minus

Bx F

3.	Forbedringer		388.500	
4.	Vedligeholdelse		290.076	
	Afkast i alt	0	3.794.443	
III.	Udgifter i alt (pkt. 1+2+3+4+5+II)	0	4.345.143	
IV.	Boligernes andel af budgettets udgifter			
	Boligprocent: <u>100,0 %</u>	0	4.345.143	
V.	Administration		174.594	Antal boligjemål x normalt
VI.	Budgetleje ialt for boligerne	0	4.519.737	H

Budgetlejen fordeles efter

- m2 areal A1 vurderingsleje A2
 fordelingsleje A3 fordelingstal A4

Boliglejemaalenes samlede A1/A2/A3/A4 3.058

Budgetlejens fordelingsfaktor bliver herefter

4.519.737 H : 3.058 A1/A2/A3/A4 kr. 1.478,0043 X pr.

- m2 areal
 vurderingsleje
 fordelingsleje
 fordelingstal