

Valuarvurdering

Andelsboligforeningen
Lykkebækparken Afd. 1
4600 Køge



Udarbejdet, den 22. januar 2025
af
Erik Jacobsen
Valuar, ejendomsmægler MDE

RESUME:

Kontant handelsværdi: Kr. 77.000.000, -

Inflation: 2,0%

Forrentningsprocent - DCF: 4,75%

Diskonteringsrente: 6,75%

Budgetperiode: 10 år

*

Som følge af ny lovgivning pr. 15. april 2024 indestås alene for kontantværdien for nærværende vurdering. Såfremt vurderingen anvendes i yderligere regnskabsår, fralægges ethvert ansvar for, at vurderingens beregninger svarer til den korrekte værdi af ejendommen i de yderligere regnskabsår, herunder eventuelt fald i maksimal andelskronen, som kan medføre erstatningsansvar.

Ny lovgivning pr. 15. april 2024:

En valuarvurdering vil fremover kunne være gyldig i 42 måneder i stedet for 18 måneder. Den største risiko, som man skal være opmærksom på, er, at andelsboligens værdi kan falde i perioden mellem to valuarvurderinger. Det kan udgøre et problem for andelsboligforeningens bestyrelse, da de er forpligtet til at nedsætte andelsværdien, når en andel handles, hvis der er sket et fald i ejendommens værdi, som har væsentlig negativ betydning for den handlede andels værdi. Det er endnu uafklaret i domspraksis, hvor lidt der skal til, for at et fald anses for at være væsentligt.

Pligten til at regulere andelsværdien kan indtræde, hvis der fremkommer oplysninger, hvorefter det med stor sikkerhed kan konstateres, at ejendommens værdi er faldet. Foreningen er herefter forpligtet til enten selv at nedsætte andelsværdien skønsmæssigt, eller til at tage initiativ til at indhente en aktuel valuarvurdering. Tilsidesættelse af disse pligter kan efter omstændighederne medføre et erstatningsansvar for andelsboligforeningen og dennes bestyrelse.

Bestyrelsen har efter andelsboligloven pligt til at påse, at overdragelsesprisen ikke overstiger den maksimale lovlige pris. De enkelte bestyrelsesmedlemmer kan ud fra en individuel vurdering ifalde et erstatningsansvar, hvis vedkommende i denne forbindelse har handlet ansvarspådragende. Det kan i sidste ende føre til, at foreningen bliver erstatningsansvarlig i den situation, hvor en andelshaver har købt sin andel til en for høj pris. Dette er allerede slået fast af flere Højesteretsdomme.

For at mindske risikoen for at komme i en situation, hvor en andelsforenings boliger er overvurderede i forhold til markedet, kan det anbefales, at man forholder sig til følgende råd:

at man har opmærksomhed på en evt. forskel mellem den i regnskabet, anførte dagsværdi og den anvendte valuarvurdering.

at man fastholder at få foretaget en årlig valuarvurdering, så man ikke risikerer, handler til for høje priser.

at man med en årlig valuarvurdering sikrer, at revisoren har en aktuel ejendomsværdi til brug for foreningens årsregnskab.

at andelsboligforeningen holder en god dialog med sin medlemmer, herunder købere og sælgere af andelsboliger, og forklarer dem, hvordan foreningen fastsætter og opdaterer værdien af deres andelsboliger.

Kilde: Dansk Ejendomsmæglerforening.

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.
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 42 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 legebærende 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 legebærende 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 2023

Driftsbudget 2024

Generalforsamlingsreferat af 12. november 2024

Generalforsamlingsreferat af 4. april 2024

Generalforsamlingsreferat af 26. februar 2024

Generalforsamlingsreferat af 28. februar 2023

Generalforsamlingsreferat af 9. marts 2022

Generalforsamlingsref. af 8. marts 2021

Generalforsamlingsref. af 9. marts 2020

Boligfordelingsplan

Forsikringsoplysninger

Vedtægter af 6. april 2009 m/ændringer ifølge generalforsamlingsreferater

Matrikelkort

Opkrævning af grundskyld for 2024, samt kommunale dækningsafgifter

Indhentet bilag:

BBR-ejermeddelelse af d.d.

Tingbogsattest af d.d.

Ejendomsdatarapport

Kommuneplan 2021-2023

Kommuneplan Stensbjerg huse

Lokalplan 2-15 Lykkebækparken

Energimærke af 25. oktober 2022

Jordforureningsattest

Forbedringsoplysninger

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020

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". I det forløbne år er iværksat fjernvarmeprojekt. Endelig påtænker foreningen køb af et areal til brug for yderligere parkeringspladser.

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:

BFE-nummer: 8314696	
pr. 1. oktober 2020	34.000.000,-
Foreløbig grundværdi	64.604.000,-

Nærværende værdiansættelse er udarbejdet under en ejendomsskattereform. Ved ejendomsskatter forstås i nærværende grundskyld og dækningsafgift jf. ejendomsskatteloven. Ejendomsskatterne beregnes på baggrund af grundværdier, som fastsættes af Vurderingsstyrelsen, og som endnu ikke er kendte. Ejendomsbeskatningen sker derfor aktuelt på baggrund af foreløbigt fastsatte grundværdier, der tjener som beskatningsgrundlag, indtil de endelige grundværdier er fastsat. Når dette sker, vil der ske efterregulering for de år, hvor de respektive foreløbige grundværdier har ligget til grund for beskatningen. Den årlige grundskyld er i nærværende værdiansættelse beregnet med den aktuelle, foreløbige grundværdi påregnet den for den aktuelle kommune relevante grundskyldspromille. Hvor denne overstiger grundskylden, som denne blev opkrævet i 2023, er der en vedtaget stigningsbegrænsning på 2,8 %, der forudsætningsvist er lagt til grund i nærværende værdiansættelse, hvis dette er relevant. Den aktuelle, dog foreløbige grundskyldsbetaling for 2024, fremgår af grundskyldsoptælling af december 2023.

Der er desuden for ejendomme som nærværende vedtaget en stigningsbegrænsning for grundskyld, der begrænser grundskyld for 2025 og frem til seneste års betaling tillagt 4,75 % af den maksimale grundskyld, som denne beregnes på baggrund af den for året relevante grundværdi. Denne stigningsbegrænsning er ligeledes forudsætningsvist lagt til grund i nærværende værdiansættelse, hvis dette er relevant. Nærværende ejendom er tillige dækningsafgiftspligtig. Der er aktuelt indgået en politisk aftale, som ultimo 2024 forventes at indføre en stigningsbegrænsning på dækningsafgiften pr. 2022 og frem.

Den årlige dækningsafgift er i nærværende værdiansættelse beregnet med den aktuelle, foreløbige grundværdi påregnet den for den aktuelle kommune relevante dækningsafgiftspromille. Hvor denne overstiger dækningsafgiften, som denne blev opkrævet i seneste år tillagt 10 % af den maksimale grundskyld, som denne beregnes på baggrund af den for året relevante grundværdi, er dækningsafgiften i nærværende værdiansættelse maksimeret hertil. Således er den politisk aftalte stigningsbegrænsning forudsætningsvist lagt til grund i nærværende værdiansættelse, dog alene for indeværende år og for de følgende, hvis dette er relevant.

Det bemærkes hertil, at der er i værdiansættelsens budgetperiode, er forudsat en skønnet, taktmæssig stigning hvert andet år i de anvendte grundværdier, med udgangspunkt i den foreløbige 2023-grundværdi, der er lagt til grund som foreløbigt beskatningsgrundlag i 2024. Der gøres særligt opmærksom på, at der for årene 2022 og 2023 er opkrævet foreløbige ejendomsskatter på foreløbige grundlag. Der foreligger endnu ikke endelig grundværdi for 2021, som lader beskatningen for disse år beregne endeligt. Således kan grundskyld og evt. dækningsafgift for årene indtil 2024 senere blive efterreguleret, og ligeledes kan dermed udgangspunktet for beregning af stigningsbegrænsninger i indeværende år og fremadrettet.

Der tages derfor forbehold for at grundskyld og evt. dækningsafgift i nærværende værdiansættelse har udgangspunkt i beskatningsgrundlag, der er afledt af de foreløbige grundværdier, der er udsendt og anvendt af Skatteforvaltningen for 2024 og fremover at udgangspunktet for de forudsætningsvist indregnedes stigningsbegrænsninger, er de foreløbigt opkrævede ejendomsskatter i 2023, der senere kan blive reguleret jf. ovenstående idet opkrævningen af ejendomsskatter for tidligere år er sket, på andre grundlag.

Den fastsatte grundværdi er ikke ment som en antagelig markedsværdi af grunden, men er et teknisk opgjort grundlag for beregning af grundskyld og dækningsafgift. Grundværdien for erhvervsjendomme fastsættes med udgangspunkt i, hvad grunden ville være værd, hvis der lå ejerboliger på grunden - i det væsentlige efter følgende principper: For boligudlejningsejendomme – herunder for andelsboligjendomme – fastsættes grundværdien 1:1 med grundværdien for en ejendom med ejerlejligheder, der igen fastsættes efter værdien af enfamiliehuse.

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:

Mærke B, af 25. oktober 2022

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 lovekendtgørelse 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. 1.500,36, 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: 4600 Køge	Leje/kr./kvm	Lejeperiode:
Kærulven	1.645,-	Ubegrænset
Solvognen	1.704,-	Ubegrænset
Strandroseparken	1.567,-	Ubegrænset
Tangmosevej	1.690,-	Ubegrænset

Forbedringer:

Har udlejer under iagtagelse 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 lovteksten, 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, som udlejningsejendom – listen er ikke udtømmende, ligesom årstal kan være anslåede:

Projekt:	Udgift:	./, vedl.:	År:	Ydelse:	Forbedringsværdi:
§ 19, stk. 1 modernisering					388.500,-
Fjernvarmeprojekt	1.346.750,-	50%	2024	7,8%	52.523,-

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, som udlejningsejendom:

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

Art:	Udgift:
Ejendomsskat 2024	260.970, -
Afgifter	2.220, -
Renovation	77.000, -
Bygningsforsikring	92.243, -
Renholdelse	115.043, -
Fælles el, anslået	22.000, -
I alt	569.476, -
Fradrag ledig lejl. 83/3.058	-15.457,-
I alt, netto	554.019, -
Administration	166.500, -
Vedligeholdelse	302.688, -

16. SÆRLIGE FORHOLD:

at 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 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 2024,
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.

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme er faldet markant. Det ses blandt andet i transaktionsvolumen, som er meget beskeden. Uanset ovennævnte baggrund er det normkrav, at der skal fremlægges referenceejendomme i forbindelse med vurderingen. Disse beror dog på et meget uensartet udbud, med store variationer i såvel størrelse, kvm leje, opførelsesår, pris pr. kvm og afkastprocent. Der er ikke nogen helt identisk ejendom til salg eller identisk ejendom handlet i det umiddelbare område. I øvrigt er omsætningshastigheden for udlejningsejendomme i Køge kommune ualmindelig lav, og næsten ikke eksisterende.

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: 4600 Køge	Kr. pr.kvm
Hartmannsvej 18	35.736,-
Nørre Boulevard 136, 2 th	36.574,-
Snogebækvej 5A,	33.715,-
Lærkevej 18	40.473,-

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. 77.000.000,-

skriver kroner syv ti syv millioner 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.

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, hvilket understreges af, at transaktionsvolumener faldet voldsomt. 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.

Følsomhedsberegning ved ændringer i forrentningsprocenten:

	%	Kontantværdi:
	-0,75	90.580.384,-
	-0,50	85.521.025,-
	-0,25	81.023.817,-
Afkast:	4,75	77.000.000,-
	+0,25	73.378.564,-
	+0,50	70.102.027,-
	+0,75	67.123.357,-

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 Ejendomsrådgiverforening. 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, 22. januar 2025

Sign.: *Erik Jacobsen*

Valuar, ejendomsrådgiver MDE – sagsansvarlig

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		Terminalår
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	0,52	0,49
Lejeindtægt beboelse	4.463.571	4.552.842	4.643.899	4.736.777	4.831.513	4.928.143	5.026.706	5.127.240	5.229.785	5.334.381		5.441.068
Bruttoleje	4.463.571	4.552.842	4.643.899	4.736.777	4.831.513	4.928.143	5.026.706	5.127.240	5.229.785	5.334.381		5.441.068
Driftsudgifter	-554.019	-565.099	-576.401	-587.929	-599.688	-611.682	-623.915	-636.394	-649.122	-662.104		-675.346
Administration	-166.500	-169.830	-173.227	-176.691	-180.225	-183.829	-187.506	-191.256	-195.081	-198.983		-202.963
Løbende vedligeholdelse	-302.688	-308.742	-314.917	-321.215	-327.639	-334.192	-340.876	-347.693	-354.647	-361.740		-368.975
Udgifter i alt	-1.023.207	-1.043.671	-1.064.545	-1.085.835	-1.107.552	-1.129.703	-1.152.297	-1.175.343	-1.198.850	-1.222.827		-1.247.284
Driftsresultat / cash flow	3.440.364	3.509.171	3.579.355	3.650.942	3.723.961	3.798.440	3.874.409	3.951.897	4.030.935	4.111.553		4.193.785
DCF-metode												
NV årlig cash flow	3.222.823	3.079.419	2.942.396	2.811.469	2.686.369	2.566.835	2.452.620	2.343.487	2.239.210	2.139.573		
NV cash flows	26.484.201											
NV terminalværdi	45.944.514											88.290.200
Markedsværdi DCF-metode	72.428.716											
Ledig lejlighed:	2.861.284											
Fælleshus, 95 kvm x kr. 18.000,-	1.710.000											
Vurderingssum:	77.000.000											

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 2024

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.		D
Indgangsbeløb for overført forøget kapitalafkast pr. m2:			
kr.	0 D:	3058 B:3	kr. 0,00 E
Overført forøget kapitalafkast pr. m2 i 2024:			
kr.	0,00 E x	1,7795 (indeksreg. 95-24) = kr.	0,0000
Beløbet afrundes til nærmeste hele kroner =		kr.	0,00 F
Ejendommens ibrugtagningstidspunkt: ☐ før 1964 ☐ 1. jan. 1964 - 31. dec. 1969 ☒ 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

	Vedligeholdelse						
Uafrundet beløb 2023	92,39						
Indeksregulering 1.1.2024	1,035						
Uafrundet beløb 2024 (uafr. 2023 gange indeksreg.)	95,62						
Afrundet beløb 2024	96,00						
Afrundet beløb indeholdt i lejen							
Stigning	96,00						

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		2024 budget	Bemærkninger
		260.970	
		77.000	
		2.220	

- j. Skorstensfejning og kanalrensning
- k. El
- l. Renhold fortov
- m.

Skatter og afgifter i alt

2. Forsikringer og abonnementer

- a. Brandforsikring
- b. Hus- og grundejerforsikring
- c. Arbejdsskadeforsikring
- d. Glasforsikring
- e. Ventilationsservice
- f. Elevatorservice
- g. Sprinklerservice
- h. Hovedstadens beredskab
- i.

Forsikringer og abonnementer i alt

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. Leje af målere
- c. Lovpligtig kontrolmanual

Varme og vand i alt

5. Diverse udgifter/indtægter

- a. Fælles gårdanlæg
- b.
- c. Flytterapportter
- d. Ledig lejlighed
- e.

Diverse udgifter/indtægter i alt

II. Afkast:

		22.000
		362.190
		92.243
		92.243
		115.043
		115.043
		0
		8.000
		-15.457
		-7.457

Indtægter angives med et minus

Afkast ifølge beregning

		3.115.867
		0

Side 3 af 4

2.	Lejeretlige forbedringer		441.023	
3.	Vedligeholdelse		302.688	
	Afkast i alt		3.859.578	
III.	Udgifter i alt (pkt. 1+2+3+4+5+II)		4.421.597	
IV.	Boligernes andel af budgettets udgifter			
	Boligprocent: 100,0 %		4.421.597	
V.	Administration		166.500	Antal boliglejemål x normal
VI.	Budgetleje ialt for boligerne		4.588.097	H

Budgetlejen fordeles efter

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

Boliglejemålenes samlede A1/A2/A3/A4 3.058

Budgetlejens fordelingsfaktor bliver herefter

4.588.097 H : 3.058 A1/A2/A3/A4 kr. 1.500,3587 X pr.

- ☒ m2 areal
☐ vurderingsleje
☐ fordelingsleje
☐ fordelingstal

Side 4 af 4