

VALUARvurderinger.dk

Valuar, ejendomsmægler MDE Erik Jacobsen

Valuarvurdering

Andelsboligforeningen

Lykkebækparken Afd. 1

4600 Køge



RESUME:

Kontant handelsværdi: Kr. 80.500.000,-

Inflation: 2,0%

Forrentningsprocent – DCF: 4,50%

Diskonteringsrente: 6,50%

Ejendommens værdi opgjort pr. kvm: Kr. 25.531,-

Budgetperiode: 10 år

Energimærke: B.

*

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

Forrentning:	%	Kontantværdi:
	-0,75	95.770.649,-
	-0,50	90.044.156,-
	-0,25	84.991.368,-
Afkast:	4,50	80.500.000,-
	+0,25	76.481.409,-
	+0,50	72.864.676,-
	+0,75	69.592.394,-

Valuarvurdering

Andelsboligforeningen Lykkebækparken Afd. 1 4600 Køge

Matr.nr. 11 r & 11 æ Ølby by, Højelse
Cvr.nr. 29 65 35 34

BESIGTIGELSE:

Ejendommen besigtiges løbende i forbindelse med vurderingsarbejde.
Forbedringer i lejligheder besigtiges ikke, som følge af, at forbedringer foretaget af andelshaveren betragtes som en individuel forbedring for andelshaveren. Det er vigtigt at understrege, at besigtigelse af ejendommen alene er til brug for værdiansættelsen, og vurderingen som sådan ikke er baseret på en visuel analyse, eller er en egentlig byggeteknisk gennemgang.

REKVIRENT & ADKOMSTHAVER:

Andelsboligforeningen Lykkebækparken Afd. I
4600 Køge

ADMINISTRATOR:

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V.

REVISOR:

DataRevision
Registrerede revisorer
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

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.

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.”

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 dagsværdi af ejendommen i de yderligere regnskabsår, herunder eventuelt fald i maksimal andelskronen, som kan medføre erstatningsansvar.

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.

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 ordinære 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 2024

Driftsbudget 2025

Generalforsamlingsreferat af 25. februar 2025

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

Opkrævning af grundskyld for 2025, samt kommunale dækningsafgifter 2025

Indhentet bilag:

BBR-ejermeddelelse af d.d.

Tingbogsattest af d.d.

Ejendomsdatarapport

OIS

Kommuneplan 2021-2023

Kommuneplanrammer Stensbjerg huse

Lokalplan 2-15 Lykkebækparken

Energimærke af 15. marts 2024

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020

Kilder:

Danmarks Statistik

Ejendomsforeningen Danmark

Ejendomstorvet.dk

Huslejenævn

Realkreditrådets statistikker

Dingeo.dk

Dansk Ejendomsmæglerforening

BELIGGENHED:

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

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

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 der gennemført fjernvarmeprojekt. Endelig har foreningen et betinget køb af et areal til brug for yderligere parkeringspladser. Det nye grundareal ifølge tingbogen udgør 8.775 kvm. Foreningen foretager løbende vedligeholdelse- og genopretningsarbejder.

Konklusion:

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

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

AREALER:

Areal:	Størrelse i kvm:
Boligareal	3.058
Fælleshus	95
Grundareal	8.775
heraf vejareal	0

OFFENTLIG EJENDOMSVURDERING:

BFenummer: 8314696	
pr. 1. oktober 2020	34.000.000,-
Grundværdi	64.604.000,-
Skattepligtig grundværdi	51.683.200,-
Grundskyld uden begrænsning, 5,3 o/oo	273.921,-
Grundskyld med begrænsning	273.921,-

BYRDER & HÆFTELSE:

Servitutter

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

Hæftelser

27.06.2018	Kr. 8.599.000, - Nordea Kredit, 0,350405%
------------	-------------------------------------------

PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD:

Kategori og aktuelle anvendelse:

Vurderes som udlejningsejendom, som anvendes til beboelse, opført 1986 i Køge Kommune.

Varmeforhold:

Fjernvarme (forventet besparelse, kr. 34.000,-)

Energiforhold:

Energimærke – Udstedt, den 15. marts 2024, mrk. B.

REFERENCE OG FORUDSÆTNINGER FOR LEJEBEREGNING:

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. 1.507,34, 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	Leje/kr./kvm:	Lejeperiode:
Tangmosevej	1.894,-	Ubegrænset
Vestergade	1.701,-	Ubegrænset
Nørre Boulevard	1.529,-	Ubegrænset
Solvognen	1.746,-	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 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. Til de godkendte udgifter kan efter praksis udokumenterede udgifter i form af teknikker 10% og administration 5% tillægges. Desuden kan tillægges efter praksis byggelånsrente 3%, samt tomgangsleje i 3 måneder.

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%.

Beregning af driftsudgifter, baseret på 2025 ejendomsskat, årsrapport 2024, samt skønnede udgifter, og i øvrigt som udlejningsejendom, hvor der kan indgå normal:

Art:	Udgift:
Ejendomsskat 2024	273.921,-
Afgifter	2.220,-
Renovation	81.350,-
Bygningsforsikring	104.986,-
Renholdelse (Gr.for., incl. Fælles el)	129.696,-
I alt	592.173,-
Fradrag ledig lejl. 83/3.058	-16.073,-
I alt, netto	576.100,-
Administration	166.500,-
Vedligeholdelse	305.841,-

SÆRLIGE FORHOLD:

at ejendommen er fuldt forsikret, herunder bygningsbrandforsikring, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svampforsikring.

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 ikke i forbindelse med vurderingen er 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.

PRISFASTSÆTTELSE- forudsætninger:

at ejendommen vurderes kontant, den 31. december 2025,
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 karenperiode,
at andelsboligforeningen har erhvervet adkomst, den 23. juni 1987, herunder med anskaffelsestidspunkt i h.t. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, på kr. 27.600.000,-.

Nærværende ejendom er vurderet efter reglerne i andelsboliglovens § 5, stk. 2., litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom til en investor. Salgsopstilling og provenuberegning indgår ikke som bilag til vurderingen. Ejendommens eventuelle indestående panthæftelser og eventuelle swapaftaler er uden indflydelse på en kontant værdifastsættelse.

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme er nu stigende. Det ses i transaktionsvolumen, som er forøget. Det er normkrav, at der skal fremlægges referenceejendomme i forbindelse med vurderingen. 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, især for nærværende type udlejningsejendom. Det er primært ældre ejendomme, der handles.

Adresse: Køge	Afkast I %:	Kvm leje:	Pris/pr. Kvm:	Solgt:
Nørregade 13 (m/erhverv)	5,05	1.653,-	28.155,-	03.07.2025
Vestergade 13	5,80	1.305,-	19.415,-	30.09.2025

Efter at have gennemgået de forhold, der kan have betydning for vurderingen, skal jeg herved ansætte den kontante handelsværdi af ejendommen til:

Kontant handelsværdi:

Kr. 80.500.000,-

skriver kroner otti millioner fem hundrede tusinde 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 ualuvurdering 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 markedsricisi at have udgangspunkt i: Transaktionstid. Adgang til finansiering. Risiko ved økonomisk, fysisk og funktionel værdiforringelse. Risiko i forbindelse med lovændring. Manglende lejebetalinger. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse. Godkendelser i huslejenævn.

Markedsvurdering:

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme er nu stigende. Det ses i transaktionsvolumen, som er **forøget**. Afkastkrav forventes at være stabile. At afkastkravene forventes stabile, skyldes bl.a. udsigt til faldende renteniveau, der ganske naturligt vil forbedre forudsætninger for transaktionsmarkedet. 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. Ejendomme omfattet er markedsleje ser stigende lejeniveau.

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, 8. januar 2026

Sign.: *Erik Jacobsen*

Valuar, ejendomsmægler MDE – sagsansvarlig

ej@valuarvurderinger.dk

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Terminalår
Forrentningskrav %	4,50										
Inflation %	2,00										
Diskonteringsrente %	6,50	0,94	0,88	0,83	0,78	0,73	0,69	0,64	0,60	0,57	0,53
Lejendægt beboelse	4.484.337	4.574.024	4.665.504	4.758.814	4.853.991	4.951.070	5.050.092	5.151.094	5.254.116	5.359.198	5.466.382
Bruttoleje	4.484.337	4.574.024	4.665.504	4.758.814	4.853.991	4.951.070	5.050.092	5.151.094	5.254.116	5.359.198	5.466.382
Driftsudgifter	-576.100	-587.622	-599.374	-611.362	-623.589	-636.061	-648.782	-661.758	-674.993	-688.493	-702.263
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	-305.841	-311.958	-318.197	-324.561	-331.052	-337.673	-344.427	-351.315	-358.341	-365.508	-372.818
Udgifter i alt	-1.048.441	-1.069.410	-1.090.798	-1.112.614	-1.134.866	-1.157.564	-1.180.715	-1.204.329	-1.228.416	-1.252.984	-1.278.044
Driftsresultat / cash flow	3.435.896	3.504.614	3.574.706	3.646.200	3.719.124	3.793.507	3.869.377	3.946.764	4.025.700	4.106.214	4.188.338
DCF-metode											
NV årlig cash flow	3.226.193	3.089.875	2.959.317	2.834.276	2.714.518	2.599.820	2.489.968	2.384.758	2.283.994	2.187.487	
NV cash flows	26.770.206										
NV terminalværdi	49.583.038										
Markedsværdi DCF-metode	76.353.244										93.074.179
Ledig lejlighed:	2.436.756										
Fælleshus, 95 kvm x kr. 18.000,-	1.710.000										
Vurderingssum:	80.500.000										

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.

Fælleshuset har en værdi for investor af en udlejningssejendom, idet der er mulighed for at ændre status til beboelse.
 Ændring til beboelse vil have begrænset udgift for investor, idet alle installationer i form af el og vvs forefindes, hvorefter der kan ske udlejning eller salg!

Almindelig

Driftsbudget 2025

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
Indgangsbetrag for overført forøget kapitalafkast pr. m2:				
kr.	0 D:	3058	B:3	kr.
				0,00
Overført forøget kapitalafkast pr. m2 i 2024:				
kr.	0,00 E x	1,8565 (indeksreg. 95-24) =	kr.	0,0000
Beløbet afrundes til nærmeste hele kroner =			kr.	0,00
Ejendommens ibrugtagningstidspunkt:	<input type="checkbox"/> før 1964 <input type="checkbox"/> 1. jan. 1964 - 31. dec. 1969 <input checked="" 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						
	Vedligeholdelse					
Uafrundet beløb 2024 (uafr. 2024 gange indeksreg.)	95,62					
Indeksregulering 1.1.2025	1,010					
Uafrundet beløb 2025 (uafr. 2025 gange indeksreg.)	96,58					
Afrundet beløb 2025	97,00					
Afrundet beløb indeholdt i lejen						
Stigning	97,00					

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	2025 budget	Bemærkninger
		273.921	
		81.350	
		2.220	

j.	Skorstensfejning og kanalrensning		
k.	El		
l.	Renhold fortov		
m.			
	Skatter og afgifter i alt		357.491
2.	Forsikringer og abonnementer		
a.	Brandforsikring		
b.	Hus- og grundejerforsikring		104.986
c.	Arbejdsskadeforsikring		
d.	Glasforsikring		
e.	Ventilationservice		
f.	Elevatorservice		
g.	Sprinklerservice		
h.	Hovedstadens beredskab		
i.			
	Forsikringer og abonnementer i alt		104.986
3.	Renholdelse m.v.		
a.	Ejendomsfunktioner, herunder vicevært, inspektør, varmeingeniør, telefoner m.v.		129.696
b.	Trappevask, vinduespudsning m.v.		
c.	Hovedrengøring		
d.			
e.			
	Renholdelse m.v. i alt		129.696
4.	Varme og vand		
a.	Varmeregnskab m.m.		
b.	Leje af målere		
c.	Lovpligtig kontrolmanual		4.125
	Varme og vand i alt		4.125
5.	Diverse udgifter/indtægter		
a.	Fælles gårdanlæg		
b.	Fradrag, lovpligtig ledig lejlighed		-16.073
c.			
d.			
e.			
	Diverse udgifter/indtægter i alt		-16.073
II.	Afkast:		
1.	Jf. beregning i vurdering		
			3.115.867

Indtægter angives med et minus

