

VURDERING

AB Vesterhegnet 1

4600 Køge



Udarbejdet, den 12. december 2019
af
Erik Jacobsen
Valuar, ejendomsmægler MDE

RESUME:

Vurderingen er udarbejdet på grundlag af nuværende pr. d.d. gældende lovregler!

Kontant handelsværdi: Kr. 39.500.000,-

Forrentningsprocent - DCF: 4,00%

Afkastrente, 1. års afkast: 4,00%

Ejendommens værdi opgjort pr. kvm: Kr. 21.632,-

Gennemsnitlig lejlighedsstørrelse: 90 kvm

Værdi af ledig lejlighed: kr. 2.050.000,-

Budgetperiode: 10 år

-----*

Afsat vedligeholdelsesudgift pr. kvm i budgetperioden:

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
84,-	85,68	87,39	89,14	90,92	92,74	94,60	96,49	98,42	100,38

Anvendt leje pr. kvm pr. år:

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.150,-	1.167,-	1.185,-	1.203,-	1.221,-	1.239,-	1.257,-	1.276,-	1.295,-	1.315,-

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

VURDERING

AB Vesterhegnet 1

4600 Køge

Matr.nr. 12 cb Åshøje by, Herfølge

Cvr. nr. 29462259

1. Tidspunkt:

Ejendommen er besigtiget, den 7. december 2019.

2. REKVIRENT & ADKOMSTHAVER:

Andelsboligforeningen Vesterhegnet 1
4600 Køge

3. ADMINISTRATOR:

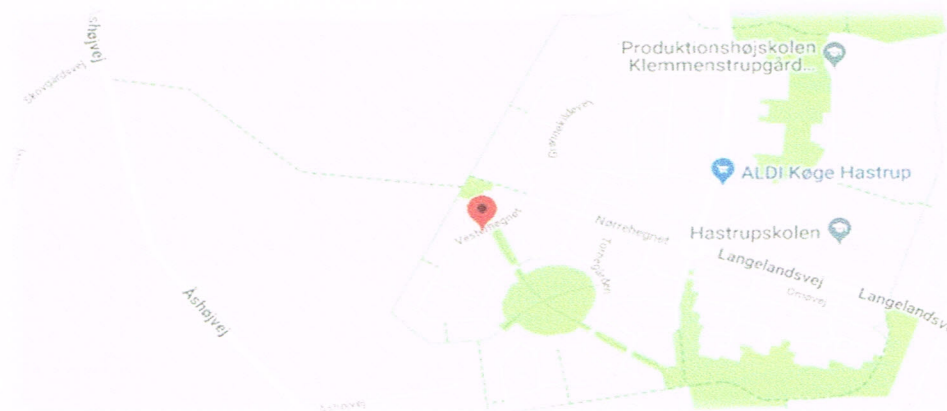
Ejendommen er selvadministrerende.

4. REVISOR:

R.K. Revision
H.P. Hansensvej 19
4500 Nykøbing Sjælland

8. BELIGGENHED:

Vestre Fælledvej 3-9, samt Vesterhegnet 1-5 & 28-50, 4600 Køge



9. BESKRIVELSE:

Fritliggende rækkehusbebyggelse fra 1994. Opført i 1 plan i røde sten med røde cementtagsten. Bebyggelsen er en del af et større byggeri med varierende rækkehuse og fritliggende parcelhuse. Omgivelserne er indbydende og velholdte med grønne friarealer. Ved den indvendige besigtigelse blev fremvist boligenheder som er repræsentative for bebyggelsen. Boligenheder fremstår med funktionelle indretninger. Til alle boligenheder er der have anlagt af beboeren med flisebelagt terrasse. Alle boligenheder har egen parkeringsplads og udhus. En del af boligenhederne har opført carport. Bebyggelsen er særdeles børnevenlig uden gennemkørende trafik. Der forefindes fælleshus. Der er leveret og monteret i træ/aluelementer Ideal Frame, herunder med 2-lags lavenergivinduer.

Konklusion:

Ejendommen er generelt i udmærket stand, hvad angår primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillevægge, etageadskillelser mv. Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er i udmærket stand, grundet dens alder, byggeskik og materialevalg.



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.”

(I praksis vil foreningen få udarbejdet en ny vurdering hvert år til generalforsamlingen, så længe den vil benytte denne værdiansættelsesmetode, og vil fastsætte andelskronen ud fra denne vurdering frem til næste generalforsamling et år fremme.)

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 registrering.

at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.

at bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR.

at bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.

at ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.

at der påhviler ikke ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre.

at der ikke er afsat kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs og /eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

Følgende særlige forudsætninger skal lægges til grund ved vurderingen:

1. Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter, som lejere på sædvanlige lejevilkår, jf. dog nr. 2.
2. Ejendommen indeholder ét gennemsnitslejemål til beboelse, som er til fri disposition for investor.
3. Investor kan opkræve leje for en forbedring, som andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende i henhold til lejelovgivningen.
4. Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende i henhold til lejeloven.

7. FREMLAGTE BILAG:

Vurderingen skal baseres på en undersøgelse af ejendommens juridiske, økonomiske og tekniske forhold, herunder driftsforhold. Der skal indhentes de sædvanlige dokumenter og informationer om ejendommen, som ved en vurdering af en boligudlejningsejendom.

Herudover skal der indhentes:

- Referat af seneste 2 års ord. og ekstraordinære generalforsamlingsreferater.
- Seneste årsrapport og budget
- Eventuel vedtagne vedligeholdelsesplan
- Oplysning om de fælles forbedringer på ejendommen, som foreningen eller en tidligere ejer har udført, indeholdende oplysninger, om hvilke forbedringer der er udført.

Modtagne bilag:

Vedtægter
Ejendomsskattebillet 2019
Driftsbudget 2020
Årsrapport 2018
Generalforsamlingsreferat af 4. november 2019
Generalforsamlingsreferat af 4. september 2019
Generalforsamlingsreferat af 25. marts 2019 m/beretning
Generalforsamlingsreferat af 19. marts 2018
Generalforsamlingsreferat af 26. april 2016
Generalforsamlingsreferat af 30. marts 2015
Generalforsamlingsreferat af 16. april 2013
Tilstandsrapport

Indhentede bilag:

BBR-ejermeddelelse af d.d.
Tingbogsattest af d.d.
Jordforureningsattest
Lokalplan 4-09, 4-09.2 & 4-09.2.1.
Kommuneplan - 4B11 Søsvinget Syd - K4B19 Langagergårdområdet, samt tillæg nr. 1.
Energimærker, senest 24. april 2019
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018
Forbedringsoplysninger

Kilder:

Danmarks Statistik
Ejendomsforeningen Danmark
Ejendomstorvet.dk
Huslejenævn
Realkreditrådets statistikker
Dingeo.dk
Dansk Ejendomsmæglerforening

10. EJENDOMMENS INDHOLD:

Antal:	Størrelse i kvm:
3	64
4	76
6	96
6	108
Andel i fælleshus	106

11. AREALER:

Areal:	Størrelse i kvm:
Grundareal	8.707
heraf vej	2.058
Boligareal	1.720
Carportbygning	61
Andel i fælleshus	106

12. OFFENTLIG EJENDOMSVURDERING:

Ejendomsnummer:	259-127297
pr. 1. oktober 2018	23.100.000,-
heraf grundværdi	7.642.800,-

13. BYRDER & HÆFTELSE:

20.08.1986	Lokalplan nr. 4-09
01.10.1987	Lokalplan nr. 4-09.2
20.05.1988	Dok. om hegn, hegnsmur m.v. samt gas m.m.
04.12.1992	Lokalplan nr. 4-09.2.1
04.03.1994	Dok. om grundejerforening m.v.

hæftelser:

21.06.2017	Kr. 10.578.000,- Nordea Kredit á 2,241284%
------------	--

14. PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD:

Kategori og aktuelle anvendelse:

Udlejningsejendom, som anvendes til beboelse, opført i 1994.

Vandforhold:

Alment vandforsyningsanlæg = dH er 18-24 (temmelig hårdt vand)

Varmeforhold:

Gasfyr.

Energiforhold:

Energimærker udarbejdes enkeltvis, senest bygning 3, 24. april 2019, mrk. D.

Jordforurening:

Der er ingen registreret jordforurening på ejendommen.

Andre forhold:

Ejendommen er beliggende 12,3 meter over havets overflade.

Radonklassificering:

Radonklasse 2 (1-3% af ejendommene i området vurderes at have radonniveau på 200 Bq/m3)

Kommune:

Køge

15. Reference og forudsætninger for legeberegning:

Ved nærværende beboelseslejemål vil der kunne anvendes en markedsleje som lejeindtægtsgrundlag, det vil sige den leje som en lejer og en udlejer aftaler, idet ejendommen er omfattet af "Beboelseslejligheder i ejendomme taget i brug efter den 31. december 1991, jf. BRL 15a og LL § 53, stk. 3.

Som dokumentation for anvendt leje pr. kvm inden for de rammer, som accepteres af huslejenævnet i kommunen, angives følgende sammenlignende p.t. ubegrænsede lejeperiode lejemål i kommunen:

Beliggenhed:	Leje/kr./kvm:	Lejeperiode:
Søndre Badevej	1.503,-	Ubegrænset
Strandparken	1.684,-	Ubegrænset
Torvebyen	1.600,-	Ubegrænset
Jernbanegade	1.203,-	Ubegrænset
Stevnsvej	1.596,-	Ubegrænset
Vordingborgvej	1.465,-	Ubegrænset
Ravnsborgvej	1.455,-	Ubegrænset

Den årlige lejeindtægt skønnes at kunne udgøre:

Status:	Kr./pr. kvm:
Bolig	1.150,-
Fælleshus, nt.	36.500,- årl.

Beregning af driftsudgifter:

Administration og renholdelse er ansat efter normtal i kommunen - inden for de rammer, som accepteres af det pågældende huslejenævn - eller i givet fald analog kommune, såfremt der ikke foreligger normtal. Renholdelse er dog afvejet grundet ejendommens art og fremtræden.

Redegørelse for udgifter, som ikke er medtaget i driftsbudgettet:

Varme. Varmeregnskab, Vand, Antenne, Disse omkostninger opkræves sep. og medtages ikke.

Driftsudgifterne for ejendommen skønnes at ville udgøre ca.:

Art:	Udgift:
Ejendomsskat 2019	128.052,-
Afgifter	1.617,-
Renovation	35.000,-
Fællesanlæg	20.450,-
Bygningsforsikring	28.012,-
Renholdelse	18.500,-
I alt	235.631,-
Ledig lejlighed 90/1.720	12.120,-
I alt netto	223.511,-
Administration	73.031,-
Vedligeholdelse	132.934,-

16. SÆRLIGE FORHOLD:

Ejendommen er fuldt forsikret i Alka Forsikring, herunder bygningsbrandforsikring, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svampforsikring m.v., samt sep. glasforsikring.

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 forurenet, 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 forurenet, jfr. § 1 i lov nr. 507 af 7 juni 2006, om ændring af lov om forurenet jord.

Der er ikke i forbindelse med vurderingen foretaget en egentlig byggeteknisk gennemgang af ejendommen af vurderingsmanden til konstatering af eventuelle fejl og mangler eller ulovlige forhold, der i vurderingen alene indgår i en eventuel beskrivelse på grundlag af umiddelbart synlige forhold ved besigtigelsen. En mere præcis beskrivelse og afklaring af ejendommens tekniske tilstand ligger uden for vurderingsmandens kompetence, og kræver assistance fra en byggeteknisk rådgiver.

17. PRISFASTSÆTTELSE:

- forudsætninger:

at ejendommen vurderes kontant, den 31. december 2019,

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 forventet opnåelige nettoleje og den forrentningsprocent, som en investor vil kræve ved køb af ejendommen, herunder når henses til ejendommens udviklingsmuligheder, vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, samt illusorisk risici for væsentligt tomgang,

at det ikke er rentabelt at foretage § 5 stk. 2 moderniseringer,

at andelsboligforeningen har erhvervet adkomst, den 7. marts 1994, herunder med anskaffelsessum i h.t. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra a, på kr. 16.426.992,- .

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.

Omsætningen af denne type ejendomme er meget beskeden. Uanset ovennævnte baggrund er det normkrav, at der skal fremlægges reference/sammenligningsejendomme i forbindelse med vurderingen.

Reference/sammenligningsejendomme, beror dog på et meget uensartet udbud, med store variationer i såvel størrelse, kvm leje, pris pr. kvm og afkastprocent. Der er ikke nogen helt identiske ejendomme til salg eller identiske ejendomme handlet i det umiddelbare område. Nedenstående ejendomme beliggende i området herunder til opfyldelse af gældende normkrav, er dog valgt som eksempel på reference/sammenligningsejendomme:

Adresse:	Afkast i %:	Kvm leje:	Pris/pr. kvm:	Til salg/Solgt:
Louisevej 5, Køge	6,03	1.034,-	17.089,-	Til salg!
Stor Møllevej 22, Køge	4,50	1.200,-	20.520,-	Til salg!
Bjergvej 23, Køge	2,75	771,-	21.212,-	Til salg!

Vurderingsmanden anser ikke, som ovenfor nævnt, at ovennævnte ejendomme, vil være helt repræsentative, idet der ikke foreligger andelsboligforeninger i området, som er overgået til en investor, som fremtidig udlejningsejendom.

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. 39.500.000,-

skriver kroner tre ti ni millioner fem hundrede tusinde o/100

Redegørelse for fastsættelsen af forrentningskravet:

Fastsættelsen af forrentningskravet har udgangspunkt i den "risikofri realrente, herunder svarende til renten på en 10 årig statsobligation, herefter tillagt forventet inflationsprocent (som anbefales af Den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål). Endelig tillægges risikotillæg, den "usikre rente", som defineres som markedsrisici, f.eks. Enhedsstørrelse. Transaktionstid. Adgang til finansiering. Risiko ved estimering af markedsleje forventninger. Risiko ved beliggenhed, økonomisk, fysisk og funktionel værdiforringelse. Risiko i forbindelse med lovændring. Manglende lejebetalinger. Risiko for tomgang. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse. Der medtages ikke "særlig værdi", som kan defineres, hvor et aktiv har særlige karaktertræk, der gør aktivet mere attraktivt for en bestemt køber, end det gør det attraktivt for det generelle udsnit af købere i markedet. Disse karaktertræk kan omfatte fysiske, geografiske, økonomiske eller lovgivningsmæssige karakteristika for aktivet. Markedsværdi kræver, at der ses bort fra ethvert element af særlig værdi, idet der på et ethvert givet tidspunkt forudsættes, at der er en villig køber og ikke en bestemt villig køber.

Ved nærværende ejendom forventes markedsrisici at have udgangspunkt i: Transaktionstid. Adgang til finansiering. Risiko ved økonomisk, fysisk og funktionel værdiforringelse. Risiko i forbindelse med lovændring. Manglende lejebetaling. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse.

Generel markedsvurdering ultimo 2019:

Investorefterspørgslen for boligejendomme, der har fri lejefastsættelse er fortsat rimelig høj og de direkte afkast meget lave. Der er stort set ingen risiko for tomgang eller faldende lejepriser. Så længe renten er lav vil det være attraktivt. Men boligejendommene vil formentlig opleve at den dag, hvor prisen på finansiering stiger, vil investeringskalkulationerne blive ganske stærkt påvirket i negativ retning. Uanset der fra politisk hold kan forventes ændringer i muligheden for at gennemføre § 5, stk. 2 moderniseringer m.v., så påvirker det ikke nærværende ejendom, grundet opførelsesåret, ligesom der ikke i nærværende vurdering gennemføres nævnte moderniseringer i henhold til nuværende lovgivning.

Følsomhedsberegning ved ændring i forrentningsprocenten:

Forrentningsprocent:	Vurderingsværdi:	Kr./kvm:
3,25	48.143.046,-	26.365,-
3,50	44.850.686,-	24.562,-
3,75	41.997.307,-	22.999,-
4,00	39.500.600,-	21.632,-
4,25	37.297.624,-	20.426,-
4,50	35.339.422,-	19.353,-
4,75	33.587.347,-	18.394,-

Følsomhedsberegning ved ændring i lejeniveau excl. Omk.leje:

Lejeniveau:	Vurderingsværdi:	Kr./kvm:
./ kr. 50,- pr. kvm	37.463.100,-	20.516,-
./ kr. 100,- pr. kvm	35.425.600,-	19.400,-
+ kr. 50,- pr. kvm	41.538.000,-	22.748,-
+ kr. 100,- pr. kvm	43.575.600,-	23.864,-

Markedsindsigt, forsikringsforhold, copyright & fremsendelse:

Undertegnede opfylder Andelsboliglovens § 5, stk. 2, herunder med markedsindsigt, samt forsikringsforhold, idet virksomheden har tegnet ansvarsforsikring og garantistillelse hos Tryg Forsikring Klausdalsbrovej 601, 2750 Ballerup. Virksomheden er medlem af Danske Ejendomsrådgiverforening.

Vurderingen må ikke offentliggøres på internettet. Vurderingen må kun anvendes til det formål den er bestemt til, nemlig at fastlægge hvilken værdi andelsboligforeningens ejendom har til anvendelse i foreningens regnskab, jf. Andelsboliglovens § 5, stk. 2. Den må ikke uden vurderingsmandens skriftlige samtykke udleveres til andre end medlemmer af andelsboligforeningen, foreningens administrator og revisor, samt potentielle køber af andele i foreningen.

Værløse, den 12. december 2019

Sign.: *Erik Jacobsen*

Valuar, ejendomsmægler MDE

Bilag:

DCF-beregning

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Terminalår
	31.12.2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Forrentningskrav %	4,00										
Inflation %	1,50										
Diskonteringsrente %	5,50	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,65	0,62	0,59
Forrentning deposita %	0,00										
Lejeindtægt beboelse	1.874.500	1.902.618	1.931.157	1.960.124	1.989.526	2.019.369	2.049.659	2.080.404	2.111.610	2.143.285	2.175.434
Nettolejeindtægt fælleshus	53.000	53.795	54.602	55.421	56.252	57.096	57.952	58.822	59.704	60.600	61.509
Bruttoleje	1.927.500	1.956.413	1.985.759	2.015.545	2.045.778	2.076.465	2.107.612	2.139.226	2.171.314	2.203.884	2.236.942
Driftsudgifter	-223.511	-226.864	-230.267	-233.721	-237.226	-240.785	-244.397	-248.063	-251.783	-255.560	-259.394
Administration	-73.031	-74.126	-75.238	-76.367	-77.512	-78.675	-79.855	-81.053	-82.269	-83.503	-84.755
Løbende vedligeholdelse	-132.934	-134.928	-136.952	-139.006	-141.091	-143.208	-145.356	-147.536	-149.749	-151.995	-154.275
Udgifter i alt	-429.476	-435.918	-442.457	-449.094	-455.830	-462.668	-469.608	-476.652	-483.802	-491.059	-498.424
Driftsresultat / cash flow	1.498.024	1.520.494	1.543.302	1.566.451	1.589.948	1.613.797	1.638.004	1.662.574	1.687.513	1.712.826	1.738.518
DCF-metode	1.419.928	1.366.092	1.314.297	1.264.466	1.216.524	1.170.400	1.126.024	1.083.332	1.042.257	1.002.740	
NV årlig cash flow	12.006.060										
NV cash flows	25.444.540										
NV terminalværdi	37.450.600										43.462.950
Markedsværdi DCF-metode	37.450.600										
Markedsværdi DCF-metode:	2.050.000										
Ledig lejlighed:	39.500.600										
Vurderingssum:	39.500.000										
Afrundet:											

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.