

VALUARvurderinger.dk

Valuar, ejendomsmægler MDE Erik Jacobsen

Valuarvurdering

Andelsboligforeningen

Vesterhegnet I

4600 Køge



RESUME:

Kontant handelsværdi: Kr. 53.000.000,-

Inflation: 2,0%

Forrentningsprocent – DCF: 4,15%

Diskonteringsrente: 6,15%

Ejendommens værdi opgjort pr. kvm: Kr. 30.814,-

Budgetperiode: 10 år

Energimærke: C.

*

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

Forrentning:	%	Kontantværdi:
	-0,75	64.051.183,-
	-0,50	59.862.835,-
	-0,25	56.211.455,-
Afkast:	4,15	53.000.000,-
	+0,25	50.153.483,-
	+0,50	47.613.043,-
	+0,75	45.331.832,-

En følsomhedsberegning i forhold til ændring i lejeindtægten for de lejemål, som har markedsleje, dog med forbehold for tillige ændring i forrentningsprocenten:

Såfremt lejen ændres fra kr. 1.525,00 pr. m² til kr. 1.575,00 pr. m², vil det medføre en stigning i vurderingssummen til kr. 54.963.855,-

Såfremt lejen ændres fra kr. 1.525,00 pr. m² til kr. 1.475,00 pr. m², vil det medføre en nedsættelse af vurderingssummen til kr. 51.036.144,-

Valuarvurdering

Andelsboligforeningen

Vesterhegnet I

4600 Køge

Matr.nr. 12 cb Åshøje by, Herfølge

Cvr. nr. 29462259

BESIGTIGELSE:

Ejendommen er ikke besigtiget ved denne vurdering, idet der ikke er forventet væsentlige ændringer i den udvendige identitet, 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 Vesterhegnet I
4600 Køge

ADMINISTRATOR:

Ejendommen er selvadministrerende.

REVISOR:

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

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 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 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.

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

Balance 2025

Generalforsamlingsreferat af 24. marts 2025

Generalforsamlingsreferat af 25. marts 2024

Generalforsamlingsreferat af 20. marts 2023

Generalforsamlingsreferat af 11. april 2022

Generalforsamlingsreferat af 10. maj 2021

Generalforsamlingsreferat af 4. november 2019

Generalforsamlingsreferat af 4. september 2019

Generalforsamlingsreferat af 25. marts 2019 m/beretning

Bygningsgennemgang af 6. marts 2018

Vedligeholdelsesplan 2023-2037

Vedtægter

Forsikringsoplysninger

Plantegninger

Opkrævning af grundskyld for 2025, samt kommunale dækningsafgifter 2025

Indhentet bilag:

BBR-ejermeddelelse af d.d.

Tingbogsattest af d.d.

Ejendomsdatarapport

OIS

Lokalplan 4-09, 4-09.2 & 4-09.2.1.

Kommuneplan 2021-2033

Kommuneplanrammer - Søsvinget Syd

Energimærker, senest 9. april 2020

Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020

Kilder:

Danmarks Statistik

Ejendomsforeningen Danmark

Ejendomstorvet.dk

Huslejenævn

Realkreditrådets statistikker

Dingeo.dk

Markedsrapporter

BELIGGENHED:

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

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 andel i fælleshus. Foreningen foretager løbende vedligeholdelse- og genopretningsarbejder. Eftersom ejendommen vurderes med markedsleje grundet opførelsesåret indgår der ikke lejeretlige forhøjelser eller udarbejdes omkostningsbestemt budget. 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:	Størrelse i kvm:
19 enheder	1.720
Andel i fælleshus	106

AREALER:

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

OFFENTLIG EJENDOMSVURDERING:

BFEnummer: 7570975	
pr. 1. oktober 2020	23.100.000,-
Grundværdi	27.090.000,-
Skattepligtig grundværdi	21.321.120,-
Grundskyld uden begrænsning, 5,3 o/oo	113.002,-
Grundskyld med begrænsning	113.002,-

BYRDER & HÆFTELSE:

Servitutter

20.08.1986
01.10.1987
20.05.1988
04.12.1992
04.03.1994

Lokalplan nr. 4-09.2
Lokalplan nr. 4-09.2.1
Dok. om hegn, hegnsmur m.v. samt gas m.m.
Lokalplan nr. 4-09.2.1
Dok. om grundejerforening m.v.

Hæftelser

14.12.2019

Kr. 10.350.000, - Realkredit Danmark á 1,0928%

PLANFORHOLD/OFFENTLIGE FORHOLD:

Kategori og aktuelle anvendelse:

Vurderes som udlejningsejendom, som anvendes til beboelse, opført 1994 i Køge Kommune.

Varmeforhold:

Gasfyr

Energiforhold:

Energimærke – Udarbejdes enkeltvis.

REFERENCE OG FORUDSÆTNINGER FOR LEJEBEREGNING:

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. Dette bevirker, at der ikke udarbejdes OMK-budget, eller beregnes lejeretlig forbedringsforhøjelser. Som dokumentation for anvendt leje kr. 1.525,- pr. kvm er inden for de rammer, som accepteres af huslejenævnet i kommunen, angives følgende sammenlignende p.t. ubegrænsede lejeperiode lejemål i kommunen. Dog gøres opmærksom på, at nedennævnte lejeangivelser ikke kan garanteres godkendt af huslejenævnet.

Beliggenhed: 4600	Leje/kr./kvm:	Lejeperiode:
Tangmosevej	1.894,-	Ubegrænset
Vestergade	1.701,-	Ubegrænset
Nørre Boulevard	1.529,-	Ubegrænset
Solvognen	1.746,-	Ubegrænset

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

Art:	Udgift:
Ejendomsskat 2024	113.002,-
Afgifter, ansl.	663,-
Renovation, ansl.	47.500,-
Fællesanlæg,	21.771,-
Bygningsforsikring	32.328,-
Renholdelse	20.000,-
I alt	235.264,-
Ledig lejlighed 90/1.720	- 12.310,-
I alt netto	222.954,-
Administration	85.500,-
Vedligeholdelse	129.000,-

Status:	Kr./pr. kvm:	Årlig indtægt:	Fordelingsnøgle kvm:
Boliger m/markedsleje	1.525,00	2.485.750,00	1.630
Ledig lejlighed		0,00	90
Fælleshus, netto leje	290,00	30.800,00	106

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 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.

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 7. marts 1994, herunder med anskaffelsessum i h.t. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, 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.

Efterspørgslen efter boligudlejningsejendomme er nu pænt stigende. Det ses i transaktionsvolumen, som er steget med 51% i 2025. Det er normkrav, at der skal fremlægges referenceejendomme i forbindelse med vurderingen. Disse beror dog på et meget uensartet udbud, med store variationer i såvel størrelse, beliggenhed, 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, 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. 53.000.000,-

skriver kroner fem ti tre 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 værdiurverurdering 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 funktional værdiforringelse. Risiko i forbindelse med lovændring. Manglende lejetbetalinger. Risiko ved ændring i ejerudgifter, administration og vedligeholdelse. Godkendelser i husejerenavn.

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, 13. februar 2026

Sign.: *Evid Jørgensen*

Valuar, ejendomsmægler MDE – sagsansvarlig
 ej@valuarvurderinger.dk

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Terminår	
Forrentningskrav %	4,15											
Inflation %	2,00											
Diskonteringsrente %	6,15	0,94	0,89	0,84	0,79	0,74	0,70	0,66	0,62	0,58	0,55	0,52
Lejendægt beboelse	2.485.750	2.535.465	2.586.174	2.637.898	2.690.656	2.744.469	2.799.358	2.855.345	2.912.452	2.970.701	3.030.115	
Lejendægt, fælleshus netto:	30.800	31.416	32.044	32.685	33.339	34.006	34.686	35.380	36.087	36.809	37.545	
Bruttoleje	2.516.550	2.566.881	2.618.219	2.670.583	2.723.995	2.778.475	2.834.044	2.890.725	2.948.539	3.007.510	3.067.660	
Driftsudgifter	-222.954	-227.413	-231.961	-236.601	-241.333	-246.159	-251.082	-256.104	-261.226	-266.451	-271.780	
Administration	-85.500	-87.210	-88.954	-90.733	-92.548	-94.399	-96.287	-98.213	-100.177	-102.180	-104.224	
Løbende vedligeholdelse	-129.000	-131.580	-134.212	-136.896	-139.634	-142.426	-145.275	-148.180	-151.144	-154.167	-157.250	
Udgifter i alt	-437.454	-446.203	-455.127	-464.230	-473.514	-482.985	-492.644	-502.497	-512.547	-522.798	-533.254	
Driftsresultat / cash flow	2.079.096	2.120.678	2.163.091	2.206.353	2.250.480	2.295.490	2.341.400	2.388.228	2.435.992	2.484.712	2.534.406	
DCF-metode												
NV årlig cash flow	1.958.640	1.882.065	1.808.485	1.737.781	1.669.841	1.604.558	1.541.827	1.481.548	1.423.626	1.367.969		
NV cash flows	16.476.340											
NV terminalværdi	33.622.359											
Markedsværdi DCF-metode	50.098.699											
Ledig lejlighed:	2.901.301											
Vurderingssum:	53.000.000											

Det er i henhold til retningsregler 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.