

## VURDERING



**Ejendommen:** Vegavænget 1-47  
2620 Albertslund

**Ejer:** A/B Vegavænget

**Rekvirent:** A/B Vegavænget v/DEAS A/S

**Vurdering pr.:** 31. december 2020

**Formål:** Vurderingen er foretaget med det formål at fastsætte ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom efter reglerne i Lov om Andelsboliger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 b.

Denne vurderede værdi som udlejningsejendom fordelt på de enkelte andelsboliger kan være forskellig fra den pris, som andelshaveren kan opnå ved et salg af andelsboligen.

**Vurderingstema:** Den kontante handelsværdi (markedsværdi) er det anslåede beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges til på vurderingsdatoen i en sædvanlig handel mellem en interesseret køber og en villig sælger efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, under følgende forudsætninger:

- At parterne ikke har noget specifikt eller specielt indbyrdes forhold for så vidt angår ejendommen, der kan påvirke prisen heraf, således at den bliver atypisk for markedet i øvrigt og/eller drives i vejret som følge af et liebhaverelement. Transaktionen til markedsværdi forventes at finde sted mellem uafhængige parter, der hver handler frit og uafhængigt af hinanden.
- At der forud for vurderingsdatoen er forløbet en rimelig periode til en passende markedsføring af ejendommen til en aftale om pris og vilkår samt til handlens afslutning. Henset til ejendommens karakter og markedsforholdene anslås en rimelig markedsføringsperiode at være 6 måneder.
- At der ikke tages hensyn til et eventuelt bud fra en potentiel køber med en liebhaverinteresse.

**Vurderingsprincip:** Handelsværdien fastsættes med baggrund i en DCF-beregning (Discounted Cash Flow) og/eller en afkastbaseret beregning.

**Resumé/nøgletal:** Der henvises til bilag *"Nøgletalsoversigt"*, jf. bilagsoversigten.

**Besigtigelse:** Med baggrund i de gældende COVID-19 restriktioner har VALUAREN alene besigtiget ejendommen udefra i år. Ejendommen er besigtiget den 11. januar 2021.

Tidligere har vi besigtiget Vegavænget 38, Vegavænget 7, Vegavænget 14 og Vegavænget 42.

**Oplysninger:** Vurderingen bygger på oplysninger fra andelsboligforeningens bestyrelse, administrator samt offentlige ejendomsregistre.

**Dokumenter:** Der er indhentet oplysninger om ejendommens arealer m.v., herunder ejerforhold, i offentlige registre og tingbogen.

Vi har modtaget følgende materiale fra opdragsgiver/administrator:

Årsrapport 2019 og budget 2020  
Ejendomsskattebillet 2021  
Forsikringspolice  
Vedtægter for Andelsboligforeningen  
Referat fra generalforsamling af 11. april 2019  
Referat fra generalforsamling af 30. juni 2020  
Energirapport fra 2020 – Energimærke B  
Vedligeholdelsesplan fra 2019

Vi har yderligere indhentet følgende materiale:

Vurderingsattest (15. alm. vurdering af 1. april 1973)  
Tingbog  
BBR-meddelelse  
Oplysning om jordforurening fra Regionen

Materialet er gennemset af VALUAREN og giver ikke anledning til særlige bemærkninger.

**Tinglyst areal:** Matr.nr. 11 AQ Herstedvester By, Herstedvester:  
Matrikulært areal 10.649 kvm, heraf vej 550 kvm.

Matr.nr. 11 AR Herstedvester By, Herstedvester:  
Matrikulært areal 4.203 kvm, heraf vej 555 kvm.

**Bygningsarealer:** Vi henviser til bilaget "*Arealoversigt*", jf. bilagsoversigten.

Vi har taget udgangspunkt i BBR-meddelelsen, men i tilfælde af, at vi har konstateret umiddelbare afvigelser i forhold til de faktuelle arealer på ejendommen, har vi foretaget et skøn og baseret vores beregning på dette.

**BBR-meddelelse:** Kommune nr. 165 – Ejendoms nr. 57252.

Den vurderede ejendom er en andelsboligejendom anvendt som beboelsesejendom med 46 boliger og 1 fælleshus.

BBR-meddelelsen kan være fejlbehæftet fx i forhold til en opmåling af ejendommen, herunder registrering af erhvervsenheder, antal sammenlagte lejligheder, antal lejligheder med/uden bad og køkken, arealkategorisering i forhold til arealer i kælder, i tagetage m.v.

Vi tager forbehold for ovenstående, jf. ovenfor.

Vi forudsætter, at der foreligger gældende og ubetingede godkendelser fra alle relevante myndigheder, herunder af plan- og bygningsmæssige forhold, ibrugtagningstilladelser og lejergodkendelser, ligesom det forudsættes, at der ikke er afsagt kendelser eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende

anlægs- og/eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

Vi har ikke grund til at antage andet på baggrund af de modtagne dokumenter, men har ikke haft lejlighed til selv at undersøge, hvorvidt disse forudsætninger er korrekte.

- Opførelsesår:** I henhold til BBR-meddelelse er ejendommen opført i 1989.
- Forsikring:** Ejendommen er bygningsforsikret hos Protector Forsikring. Vi forudsætter, at forsikringen er på sædvanlige vilkår uden væsentlige forbehold.
- Servitutter:** Der er i tingbogen lyst følgende servitutter:
- 08.11.1949 Dokument om afkald på afhjælpning af eller erstatning for vandmangel på grund af vandspejlsænkning i grundvands området ved Thorsbromv, Resp lån i off midler.
  - 29.05.1987 Lokalplan nr. 22.3
  - 28.03.1995 Dokument om fællesarealer, grundejerf. m.m.
  - 17.11.2015 Deklaration om varmeledninger i Albertslund Kommune.

Vi har noteret jf. regnskab 2019, at andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. I regnskabet 2019 fremgår det, at støtten kan kræves tilbagebetalt, såfremt ejendommen bliver solgt eller sammenlagt med anden andelsboligforening.

Der er ikke foretaget gennemgang af ejendommens servitutter og ikke rekvireret ejendomsdatarapport. Der tages forbehold for, at servitutterne og ejendomsdatarapporten måtte indeholde bestemmelser, som er usædvanligt belastende for ejendommen.

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

- Beskrivelse:** BELIGGENHED:  
Den vurderede ejendom er beliggende i Albertslund. Ejendommen er beliggende i et roligt villakvarter nær grønne områder.

GRUNDEN:  
Grunden følger ejendommen og er udlagt til grønne fællesområder med beplantning og opholdsarealer med bænke.

BEBYGGELSEN:  
Ejendommen udgøres af 9 bygninger med i alt 46 boligenheder med egen have. Til nogle boliger findes udestuer og overdækkede terrasser. Endvidere findes et fælleshus, som beboerne kan leje. Fælleshuset har fået lagt nyt gulv i 2020.

Bygningerne er opført i gule mursten. Taget er udført i brune betonteglsten. Termovinduer og døre er udskiftet i 2014. Nedløbsrør er udført i zink.

I 2014 er træværket udskiftet til cedertræ.

Foran bygningerne/boligerne er der opsat postkasser samt skraldespande.

Boligerne opvarmes med fjernvarme via særskilte units.

Ejendommen fremtræder generelt i god vedligeholdelsesmæssig stand, om end det kan forventes, at der løbende skal ske vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

VALUAREN anbefaler, at der løbende sker teknisk gennemgang af ejendommen, og at den udarbejdede vedligeholdelsesplan tages til efterretning og løbende opdateres.

#### **Miljøforhold:**

Ejendommen er miljømæssigt områdeklassificeret efter jordforureningsloven som "område med krav om analyser". I henhold til oplysninger om forurening fra Region Hovedstaden er ejendommen ikke kortlagt som forurenede eller muligt forurenede.

#### **Ejendomsværdi:**

Ejendommen er den 1. oktober 2019 vurderet til:

Ejendomsværdi	kr.	49.500.000
heraf grundværdi	kr.	21.522.600

#### **Driftsudgifter:**

Vi henviser til bilag "**DCF-beregning**" samt bilag "**OMK-lejebudget**", jf. bilagsoversigten.

Driftsudgifterne er anslået jf. andelsboligforeningens regnskab/budget samt normalt.

I OMK-beregningen (lejeberegning) er anvendt de gældende normalt for administrationshonorar. I DCF-beregningen er, hvor det er fundet nødvendigt med henblik på at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, anvendt skønnede administrationsudgifter med baggrund i aktuelle tal fra administratorer og salgsprospekter m.v.

For så vidt angår udgiften til vicevært, er der taget udgangspunkt i de aktuelle udgifter i ejendommen, hvis de skønnes gangbare for ejendommen. Hvor der ikke findes udgifter til vicevært i ejendommen, er der, med henblik på at opnå et bedre sammenligningsgrundlag med markedet, skønnet en udgift med baggrund i andre tilsvarende ejendomme eller anvendt normalt.

Udgifter afholdt af andelsboligforeningen, som ikke knytter sig til ejendommens drift, er ikke medtaget. Det være sig fx abonnement til ABF, revisor, valuarvurdering, bestyrelsesansvarsforsikring, m.v. Disse udgifter indgår ikke i en investors investeringskalkule.

Der er ikke medtaget udgifter, som ikke knytter sig til ejendommens drift.

Vi har ikke medtaget hensættelse til § 18B, idet ejendommen er opført efter 1970.

**Lejeindtægter:**

Vi henviser til bilag ”*DCF-beregning*” samt bilag ”*OMK-lejebudget*”, jf. bilagsoversigten.

Ejendommen er underlagt Boligreguleringslovens (BRL) regler for omkostningsbestemt leje (OMK-leje). Boliglejen er således fastsat med baggrund i et skønnet omkostningsbestemt lejebudget med tillæg af skønnede forbedringsforhøjelser, eksklusiv individuelle forbedrings-forhøjelser. De individuelle forbedringer kan fx være modernisering af køkken og bad m.m.

Der foreligger ikke fuldstændige oplysninger fra andelsboligforeningen eller administrator om den lejeretlige andel af de regnskabsmæssige forbedringsforhøjelser på ejendommen, hvorfor der ved beregning af den omkostningsbestemte leje er foretaget skønnede beregninger af forbedringsbeløb evt. som skønnede kvm-priser. Disse lejeretlige forbedringer kan fx være termovinduer, dørtelefoner, isolering, fjernvarme m.v.

Den beregnede omkostningsbestemte leje udgør dog en væsentligt højere leje, end det er muligt at opnå i området. Lejen er derfor sat til en skønnet markedsleje på kr. 1.375 pr. kvm.

Vi har fundet følgende lejemål i samme niveau (udbudt):

- Lækrogen, 2620 Albertslund, kr. 1.423 pr. kvm
- Herstedvesterstræde, 2620 Albertslund, kr. 1.479 pr. kvm
- Guldborgvej, 2605 Brøndby, kr. 1.260 pr. kvm
- Mekanikvej, 2605 Brøndby, kr. 1.630 pr. kvm
- Brøndbytoften, 2605 Brøndby, kr. 1.200 pr. kvm

Ovenstående eksempler på lejemål er alle opført efter den vurderede ejendom, hvorfor der kan opnås en højere kvm-pris. Det er de mest sammenlignelige på vurderingstidspunktet. Dog tages der forbehold for art, beliggenhed, stand, beskaffenhed mv.

**Forudsætninger:**

Vurderingen er foretaget under forudsætning af, at ejendommen i sin helhed er lovligt opført, indrettet og benyttet, at ejendommens installationer er lovlige og fuldt funktionsdygtige, samt at ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl og mangler.

Det forudsættes, at ejendomsdatarapporten ikke indeholder oplysninger, der belaster ejendommen økonomisk.

Vi forudsætter, at hvis andelsboligforeningen har modtaget tilskud i forbindelse med et evt. byfornyelsesprojekt eller lignende, og kommunen/

staten har tinglyst en servitut eller har et krav omkring tilbagebetaling ved ejerskifte, at andelsboligforeningen har taget højde for det i relation til foreningens regnskabsaflæggelse.

Vi har efter vores vurdering, som er underbygget ved kendskab og skøn, og ud fra faglig vurdering, anslået forbedringsforhøjelsen, der indgår i den omkostningsbestemte leje, da det ikke har været muligt at fremskaffe de konkrete økonomiske oplysninger.

**På vurderingstidspunktet er der nationalt og internationalt en særlig sundhedssituation, pandemien COVID-19/Corona-virus. Situationen er ekstraordinær, og forudsætter at fysisk kontakt begrænses mest muligt. Nærværende vurdering/værdiansættelse er foretaget under hensyntagen hertil, og dermed med delvis fysisk besigtigelse af det vurderede. Vurderingen er derfor foretaget med den forudsætning, at der fra brugerens side må tillægges skønnet en videre margin, end det normalt vil være tilfældet.**

**Alt afhængig af udviklingen af virussen kan værdien af ejendommen ændres drastisk i negativ retning. Vi tager forbehold for udviklingen i relation til COVID-19, herunder eftervirkninger af dette.**

Vi har i vores DCF-beregning forudsat, at lejerne fraflytter lineært over en 20-årig periode.

I relation til en eventuel skønnet værdi af byggemulighed på loft forudsætter vi, at der enten kan etableres nye boliger, eller at de eksisterende boliger kan udvides, ligesom det forudsættes, at eventuelt byggeri kan godkendes af de relevante myndigheder.

Vurderingen er foretaget under følgende **særlige** forudsætninger:

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 (= en ledig lejlighed).

Det er en teoretisk forudsætning, at der er en ledig lejlighed i ejendommen. Selve værdiansættelsen af en ledig lejlighed er således alene et udtryk for **den skønnede merpris**, som en investor vil betale for den samlede ejendom, såfremt der er en ledig lejlighed i ejendommen.

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 iht. 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 lejevarende iht. lejelovgivningen. Værdien af individuelle forbedringer, fx altaner, tillægges ikke værdien af ejendommen.

5) Jf. den nye lovgivning pr. 1. juli 2020 skal ejendommen efter loven hæves til minimum energiklasse C for, at huslejen kan bestemmes efter BRL §5, stk. 2. VALUAREN har derfor medtaget et skønnet fradrag i år 1 for at energirenovere ejendommen til energiklasse C, såfremt energiklassen har været D eller lavere. Herudover har VALUAREN forudsat, at disse renoveringer kan tillægges som forbedringer og medtaget disse i den beregnede omkostningsbestemte husleje som fremgår på side 7 i DCF-modellen.

**Konklusion:** Følgende synspunkter er lagt til grund for værdifastsættelsen:

- Ejendommen er beliggende i Albertslund.
- Ejendommen fremstår generelt i god vedligeholdelsesmæssig stand.
- Ejendommen vil være attraktiv for en køber.

**Vurdering:** **Ejendommens handelspris vurderes til kontant kr. 68.195.000, -**

Der henvises til bilag *"Nøgletaloversigt"*, jf. bilagsoversigten.

Handelsprisen kan indeholde følgende elementer:

- Skønnet værdi af en ledig lejlighed, jf. retspraksis. Der er tale om en gennemsnitslejlighed mht. størrelse og beliggenhed i ejendommen.
- Skønnet værdi af evt. byggemulighed på loft m.v.
- Skønnet fradrag for opsat vedligehold.

**I forbindelse med årsregnskabet udarbejdelse kan vi anbefale, at foreningen vurderer evt. at foretage hensættelser til renowering/vedligehold af ejendommen og tager højde for disse ved opgørelse af andelskronen. Endvidere anbefaler vi, at der gøres overvejelser omkring evt. fremtidig værdiændring jf. bilag "Følsomhedsanalyse" i forbindelse med værdiansættelse af andelskronen.**

**Markedet/Investor:** Der har været stor efterspørgsel på bolig-/erhvervsudlejningsejendomme de seneste år, især i København og storbyerne.

Især velbeliggende og større ejendomme bliver købt op af internationale investorer, der finder, at Danmark er økonomisk stabil, og at der er langsigtede udviklings-/indtjeningsmuligheder.  
Boligudlejningsejendomme og bolig-/erhvervsudlejningsejendomme underlagt BRL bliver pt. handlet til meget lave afkastprocenter og hermed



relativt høje kvm-priser. Vi ser handler indgået på baggrund af dels afkastprocenter, dels kvm-priser og dels en blanding heraf.

Kvm-priserne varierer alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m. Vi ser fx handler på Østerbro i med gennemsnitspriser i niveauet kr. 24-32.000 pr. kvm med priser i et spænd fra ca. kr. 10.000 til ca. kr. 48.000 pr. kvm.

Vi ser startafkast i København fra ca. 0,4 % p.a. for ej udviklede ejendomme og exitafkast i niveauet 2,0-6,0 % p.a. på færdigudviklede ejendomme alt afhængig af beliggenhed, udviklingsmuligheder, størrelse og vedligeholdelsesmæssige stand m.m.

I København har vi set vi store udenlandske aktører i markedet, blandt andet amerikanske Blackstone, svenske Heimstaden som allerede har investeret i ejendomme i København for ca. kr. 20 mia., indkøbe ejendomme pt. til et afkast i niveauet 2,5- 4 % p.a.

#### **Vurderingsnorm:**

Der er pr. 1. oktober 2018 indført en ny vurderingsnorm med baggrund i et ønske om, at der fokuseres mere på afkastprocenter og mindre på kvm-priser i relation til referencehandler.

Der refereres i normen til, at der skal anvendes sammenlignelige ejendomme, hvilket giver et dilemma, idet dette er praktisk umuligt at opfylde, jf. nedenfor.

Vurderingsnormen tager ikke højde for ejendomme omfattet af Grundejernes Investeringsfond i relation til indestående saldi på § 18 og § 18B, hvilket er tilfældet for langt de fleste ældre ejendomme med mere 6 lejligheder. Dette har betydning for prisfastsættelsen, idet der kan være store likvide indeståender på § 18B, som følger ejendommen i en handel, eller store negative § 18 og § 18B saldi, hvilket betyder, at der ikke skal indbetales til Grundejernes Investeringsfond over en årrække.

Referenceejendommene vil ofte omfatte istandsatte lejemål, som ikke nødvendigvis opfylder kravene efter BRL. Det er ofte ikke muligt at få dokumenteret lovligheden af lejen, og det er i sidste ende kun huslejenævnet eller domstolene, der kan fastsætte lejeniveauet. Dette medfører en vis usikkerhed omkring anvendelse af referenceejendomme mere generelt.

Med hensyn til de aktuelle handler i markedet (referenceejendomme) findes der ingen oplysninger om fraflytningsfrekvensen i ejendommene, hvilket bevirker, at fraflytningsfrekvensen bliver et overordnet skøn i den fremadrettede DCF-model.

Det fremgår ikke af den nye vurderingsnorm, at der skal indhentes oplysning om den 15. almindelige vurdering af 1973 til brug for beregning af den omkostningsbestemte leje. Såfremt beløbet skønnes, vil det typisk

bevirke, at lejeindtægten bliver for høj, hvilket medfører en for høj afkastprocent/vurderingssum.

I henhold til vurderingsnormen skal udgifterne til ”drift” tillige sammenlignes for ejendommen og referenceejendommene. Dette er ikke muligt i praksis, da ingen, der ligger inde med disse specifikke oplysninger, vil oplyse disse, hvis de ellers findes.

Vurderingsnormen tager udgangspunkt i en DCF-beregning som tager udgangspunkt i et totalafkast på ejendommen - ergo en ejendom med et såkaldt stabilt afkast (færdigudviklet ejendom). Færdigudviklede ejendomme handles imidlertid meget sjældent, da der er meget få af dem, hvilket skaber en vis form for usikkerhed ved anvendelse af referenceejendomme.

Såfremt vurderingen (beregningen) ansues mere ud fra en tankegang om første års afkast (afkastberegning), gør samme usikkerhed sig gældende i relation til at finde referenceejendomme, hvor der ikke er udført modernisering af boliglejemålene (ej udviklede ejendomme).

Andelsboligforeningsejendomme skal i princippet vurderes som en ej udviklet ejendom, idet man bør være opmærksom på, at der ikke skal tages højde for andelshavernes individuelle forbedringer/modernisering af lejemålene, dog undtaget hvis der forefandtes moderniserede lejemål ved etablering af andelsboligforeningen.

Vurderingsnormen pr. 1. oktober 2018 er udarbejdet ret teoretisk, og VALUAREN har derfor fundet det nødvendig at indarbejde yderligere et antal relevante forhold i vores vurdering, herunder anvendelse af såvel en DCF-beregning som en afkastbaseret beregning sammenholdt med kvm-priser samt markedsrapporter fra branchen og vores mangeårige erfaring med salg/vurdering af udlejningsejendomme m.m.

**Analyse/Referencer:** Ved opløsning og salg af en andelsboligejendom er der indført en særlig undtagelse for en køber, idet en køber af en ejendom tilhørende en andelsboligforening ikke er underlagt en 5 års karenperiode vedr. istandsættelse af ledige boliger. Der kan derfor opstå to forskellige priser på en boligudlejningsejendom, med eller uden karenperiode. Da der er meget få handler med ejendomme ejet af en andelsboligforening, vil referencer fremover stadig indeholde solgte boligudlejningsejendomme med karenperiode, selvom der må forventes mindre prisafvigelse.

Af de få markedsrapporter, hvor der indgår oplysninger om salg af boligudlejningsejendomme, fremgår afkastniveauet i området at være ca. 4,75-7,00% p.a (fuldt udviklede ejendomme). Af markedsrapporterne fremgår lejeprisniveauet for boligudlejningsejendomme i området at være ca. kr. 850-1.300 pr. kvm.

Det præcise grundlag for kvm-priser og afkastprocenter, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand og hvor mange lejemål der er færdigudviklede (istandsat) m.m., fremgår ikke umiddelbart af markedsrapporterne.

Der er kun et begrænset antal umiddelbare relevante handler at sammenligne med, da markedet pt. bærer præg af meget få handler af denne type ejendom.

Vi har derfor set på aktuelle udbudte ejendomme i området og handler og udbudte ejendomme i tilsvarende områder. Der er store udsving i priserne.

Med hensyn til referenceejendomme henviser vi til bilaget **"Referenceejendomme"**, jf. bilagsoversigten.

Vi har taget højde for ovenstående markedsrapporter, de aktuelle handler, herunder kvm-priser og afkastprocenter i forbindelse med vores værdiansættelse, som også er fastsat med baggrund i ejendommens beliggenhed, forbedringsarbejder, udviklingsmuligheder og vedligeholdelsesmæssige stand.

Et krav fra en investor om fx et højere første års afkast (fx en stigning fra 5,02% p.a. til 6,02% p.a.) vil for denne ejendom medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 11,3 mio. **Ejendommen er derfor særdeles prisfølsom over for krav om højere afkast.**

En ændring i lejeprisen for de lejemål som opfylder BRL fra kr. 1.375 pr. kvm til kr. 1.275 pr. kvm vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 4,4 mio.

Med hensyn til usikkerhed omkring ændring i afkastprocent/kvm-pris og lejepris/kvm-pris, henviser vi til bilaget **"Følsomhedsanalyse"**, jf. bilagsoversigten.

**Vi skal gøre opmærksom på, at ejendommens markedsværdi som følge af et usikkert kapitalmarked yderligere kan svinge inden for relativ kort tid i såvel positiv som negativ retning.**

**Erklæring/Ansvar:** Vi erklærer ikke at have interesse i vurderingssummens størrelse, ligesom vi ikke har særlig tilknytning til parterne i sagen.

Vurderingen er udtryk for vores kvalificerede beregninger og skøn som sagkyndig og er foretaget efter bedste overbevisning.

Måtte medvirkende medarbejdere eller selskabet ifalde ansvar efter dansk rets almindelige regler herom, er dette uanset den udviste grad af uagtsomhed, begrænset til den dækning som følger af selskabets ansvarsforsikring via Dansk Ejendomsmæglerforening.

Følgende personer har direkte eller indirekte deltaget i udarbejdelsen af vurderingsrapporten:

Peter Ryaa  
Kaj Kristiansen  
Dennis Milton Pedersen  
Christian Abou-Rjeily

Ved fremsendelse af denne valuarvurdering bekræfter undertegnede samtidig, at undertegnede overholder Andelsboliglovens § 5 stk. 15, herunder:

- At undertegnede og/eller mit firma er dækket af en ansvarsforsikring med dækningssum på minimum kr. 5 mio. pr. erstatningskrav,
- At undertegnede har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme,
- At jeg har bestået uddannelsen Diplom i Vurdering (Diplomvaluar), samt
- At jeg kan dokumentere mindst 2 års praktisk erfaring med boligudlejningsejendomme.

**Copyright:**

Vurderingsrapporten må ikke uden vurderingsmandens skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, til andre formål end angivet eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

Frederiksberg, den 29. januar 2021



---

Peter Ryaa, HD  
Ejendomsmægler & DiplomValuar, MDE



**Bilag:**

Følgende bilag udgør en del af rapporten:

Nøgletalsoversigt  
Afkastbaseret beregning  
Følsomhedsanalyse  
DCF-beregning (Discounted Cash Flow)  
OMK-lejebudget  
Arealoversigt  
Referenceejendomme

Foto:



## NØGLETALSOVERSIGT

### Vegavænget 1-47, 2620 Albertslund

<b>Ejendommen er værdisat til:</b>	<b>Kr.</b>	<b><u>68.195.000</u></b>
Baseret på en forrentningsprocent på primo direkte afkast:		5,02%
Baseret på en forrentningsprocent på primo normaliseret afkast:		5,20%
Skønnet inflationsprocent på:		1,50%
Ejendommens værdi pr. kvm før værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	18.546
Ejendommens værdi pr. kvm incl. værdi af ledig lejlighed og evt. byggemulighed:	Kr.	18.546
Budgetperiode er på følgende antal år:		20
Den anvendte moderniseringsfrekvens - fraflytningsprocent pr. år er:		5,00%
Gennemsnitspris pr. ombygget kvm incl. moms:	Kr.	0
Gennemsnitlig vedligeholdelsesomkostning pr. kvm:	Kr.	84
Lejeniveau for omkostningsbestemt leje pr. kvm:	Kr.	1.768
Lejeniveau for moderniserede lejemål pr. kvm:	Kr.	1.375
Lejeniveau for erhvervsleje gns. pr. kvm *):	Kr.	368

\*) Visse erhvervslejeindtægter kan indgå uden kvm-angivelse, jf. DCF-beregningen.

## AFKASTBASERET BEREGNING

### Vegavænget 1-47, 2620 Albertslund

#### Værdiansættelse af investeringsejendom efter den afkastbaserede model

(Alle tal er normaliserede tal for det kommende år)

	<b>Budget</b>
	<b>2021</b>
<b><u>FASE I:</u></b>	
<b>Indtægter:</b>	
Årlig lejeindtægt boliger	4.746.500
Årlig lejeindtægt erhverv	50.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.796.500</b>
<b>Omkostninger:</b>	
Driftsomkostninger	893.359
Administration	179.688
Udvendig vedligeholdelse	301.392
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>1.374.439</b>
<b>Nettodriftsresultat før finansiering</b>	<b>3.422.062</b>
<b><u>FASE II:</u></b>	
<b>Forrentningskrav</b>	<b>5,20%</b>
<b>Beregnet dagsværdi før øvrige reguleringer</b>	<b>65.808.875</b>
<b>Kr. pr. kvm</b>	<b>17.897</b>
<b><u>FASE III (reguleringer):</u></b>	
Deposita	2.385.750
<b>Beregnet dagsværdi:</b>	<b>68.194.626</b>
<b>I alt vurderingssum</b>	<b>68.194.626</b>
<b>Afkast direkte før evt. byggemulighed/ledig lejlighed</b>	<b>5,02%</b>
<b>Afkast direkte efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed</b>	<b>5,02%</b>
<b>Kr. pr. kvm før evt. byggemulighed/ledig lejlighed</b>	<b>18.546</b>
<b>Kr. pr. kvm efter evt. byggemulighed/ledig lejlighed</b>	<b>18.546</b>



## FØLSOMHEDSANALYSE

### Vegavænget 1-47, 2620 Albertslund

#### Følsomhedsanalyser før reguleringer af købesummen:

	Afkast direkte:	Kr.	Kr. pr. kvm:
<b>Nuværende vurdering:</b>	<b>5,02%</b>	<b>68.194.625</b>	<b>19.006</b>
Ved afkast:	4,52%	75.741.484	21.110
Ved afkast:	4,77%	71.770.206	20.003
Ved afkast:	5,02%	68.194.626	19.006
Ved afkast:	5,27%	64.958.408	18.104
Ved afkast:	5,52%	62.015.428	17.284
Ved afkast:	5,77%	59.327.557	16.535
<b>Ved afkast:</b>	<b>6,02%</b>	<b>56.863.003</b>	<b>15.848</b>
Ved afkast:	6,27%	54.595.044	15.216
Ved afkast:	6,52%	52.501.059	14.632
Ved afkast:	6,77%	50.561.770	14.092
Ved afkast:	7,02%	48.760.645	13.590
Ved afkast:	7,27%	47.083.426	13.122
<b>Forskel ved 1% stigning i afkast:</b>		<b>-11.331.623</b>	

	Afkast normaliseret:	Kr.	Kr. pr. kvm:
<b>Nuværende vurdering:</b>	<b>5,20%</b>	<b>68.194.625</b>	<b>19.006</b>
Ved afkast:	4,70%	75.195.569	20.958
Ved afkast:	4,95%	71.518.306	19.933
Ved afkast:	5,20%	68.194.625	19.006
Ved afkast:	5,45%	65.175.869	18.165
Ved afkast:	5,70%	62.421.917	17.397
Ved afkast:	5,95%	59.899.389	16.694
<b>Ved afkast:</b>	<b>6,20%</b>	<b>57.580.290</b>	<b>16.048</b>
Ved afkast:	6,45%	55.440.967	15.452
Ved afkast:	6,70%	53.461.295	14.900
Ved afkast:	6,95%	51.624.045	14.388
Ved afkast:	7,20%	49.914.382	13.911
Ved afkast:	7,45%	48.319.461	13.467
<b>Forskel ved 1% stigning i afkast:</b>		<b>-10.614.335</b>	

	Pris pr. kvm:	Kr.	Kr. pr. kvm:
<b>Nuværende vurdering:</b>	<b>1.375</b>	<b>68.194.625</b>	<b>19.006</b>
Ved en lejepris på:	1.675	81.440.379	22.698
Ved en lejepris på:	1.575	77.025.127	21.467
Ved en lejepris på:	1.475	72.609.876	20.237
Ved en lejepris på:	1.375	68.194.625	19.006
<b>Ved en lejepris på:</b>	<b>1.275</b>	<b>63.779.374</b>	<b>17.776</b>
Ved en lejepris på:	1.175	59.364.123	16.545
Ved en lejepris på:	1.075	54.948.871	15.315
Ved en lejepris på:	975	50.533.620	14.084
Ved en lejepris på:	875	46.118.369	12.854
Ved en lejepris på:	775	41.703.118	11.623
<b>Forskel ved en lejepris kr. 100 lavere:</b>		<b>-4.415.251</b>	

### DCF-BEREGNING

#### Vegavænget 1-47, 2620 Albertslund

	År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Terminalår
<b>Investors afkastkrav %</b>		<b>5,20</b>																				
<b>Inflation %</b>		<b>1,50</b>	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
<b>Kalkulationsrente %</b>		<b>6,70</b>	0,94	0,88	0,82	0,77	0,72	0,68	0,64	0,60	0,56	0,52	0,49	0,46	0,43	0,40	0,38	0,35	0,33	0,31	0,29	0,27
<b>Forrentning deposita %</b>		<b>5,20</b>																				
<b>Måneders deposita bolig</b>		<b>6,00</b>																				
<b>Måneders deposita erhverv</b>		<b>3,00</b>																				
<b>Lejemålstype boliger:</b>																						
OMK-bolig (kvm)	primo	<b>§5, stk. 1</b>	3.452	3.279	3.107	2.934	2.762	2.589	2.416	2.244	2.071	1.899	1.726	1.553	1.381	1.208	1.036	863	690	518	345	173
Fraflytnings procent		<b>Tomgang</b>	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Fraflyttet areal i de enkelte år (kvm)		<b>Tomgang</b>	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	173	-
Fraflyttet areal sum (kvm)			173	345	518	690	863	1.036	1.208	1.381	1.553	1.726	1.899	2.071	2.244	2.416	2.589	2.762	2.934	3.107	3.279	3.452
Moderniserede boliger primo		<b>§5, stk. 2</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gennemsnitlig kvm pr. bolig			75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Aktuelt fraflyttede boliger (stk.)			2	5	7	9	12	14	16	18	21	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46
Boliger med det lejedes værdi (stk)	primo	<b>"Fri leje"</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total kvm boliger</b>			<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>
<b>Lejeoplysninger boliger:</b>																						
OMK-leje pr. kvm		<b>§5, stk. 1</b>	1.375	1.396	1.417	1.438	1.459	1.481	1.503	1.526	1.549	1.572	1.596	1.620	1.644	1.669	1.694	1.719	1.745	1.771	1.798	1.825
OMK-leje fraflyttet areal pr. kvm			1.375	1.396	1.417	1.438	1.459	1.481	1.503	1.526	1.549	1.572	1.596	1.620	1.644	1.669	1.694	1.719	1.745	1.771	1.798	1.825
Merlejeværdi pr. kvm		<b>§5, stk. 2</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tomgangsleje ved istandsættelse (måneder)		<b>§5, stk. 2</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ombygningsudgift pr. kvm incl. moms		<b>§5, stk. 2</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Terminalår
<b>Leieindtægter:</b>																						
<b>Boliger:</b>																						
OMK-lejemål primo	§5, stk. 1	4.746.500	4.817.698	4.889.963	4.963.312	5.037.762	5.113.329	5.190.028	5.267.879	5.346.897	5.427.101	5.508.507	5.591.135	5.675.002	5.760.127	5.846.529	5.934.227	6.023.240	6.113.589	6.205.292	6.298.372	6.392.847
Moderniseret (mer-leje) første år	§5, stk. 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Moderniseret (mer-leje) år 2 m.fl.	§5, stk. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tomgangsleje ved istandsættelse	§5, stk. 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Kvm: Kr. pr. kvm:</b>																					
Moderniserede boliger prim	0	1.250																				
<b>Boligleje i alt:</b>		<b>4.746.500</b>	<b>4.817.698</b>	<b>4.889.963</b>	<b>4.963.312</b>	<b>5.037.762</b>	<b>5.113.329</b>	<b>5.190.028</b>	<b>5.267.879</b>	<b>5.346.897</b>	<b>5.427.101</b>	<b>5.508.507</b>	<b>5.591.135</b>	<b>5.675.002</b>	<b>5.760.127</b>	<b>5.846.529</b>	<b>5.934.227</b>	<b>6.023.240</b>	<b>6.113.589</b>	<b>6.205.292</b>	<b>6.298.372</b>	<b>6.392.847</b>
<b>Erhverv:</b>																						
	<b>Areal: Kr. pr. kvm:</b>																					
Fælleshus, netto	136	50.000	50.750	51.511	52.284	53.068	53.864	54.672	55.492	56.325	57.169	58.027	58.897	59.781	60.678	61.588	62.512	63.449	64.401	65.367	66.348	67.343
<b>Erhvervsleje i alt:</b>	<b>136</b>	<b>50.000</b>	<b>50.750</b>	<b>51.511</b>	<b>52.284</b>	<b>53.068</b>	<b>53.864</b>	<b>54.672</b>	<b>55.492</b>	<b>56.325</b>	<b>57.169</b>	<b>58.027</b>	<b>58.897</b>	<b>59.781</b>	<b>60.678</b>	<b>61.588</b>	<b>62.512</b>	<b>63.449</b>	<b>64.401</b>	<b>65.367</b>	<b>66.348</b>	<b>67.343</b>
<b>Forrentning deposita:</b>		<b>124.059</b>	<b>125.920</b>	<b>127.809</b>	<b>129.726</b>	<b>131.672</b>	<b>133.647</b>	<b>135.651</b>	<b>137.686</b>	<b>139.752</b>	<b>141.848</b>	<b>143.976</b>	<b>146.135</b>	<b>148.327</b>	<b>150.552</b>	<b>152.810</b>	<b>155.103</b>	<b>157.429</b>	<b>159.791</b>	<b>162.187</b>	<b>164.620</b>	<b>167.089</b>
<b>Bruttoleje i alt:</b>		<b>4.920.559</b>	<b>4.994.367</b>	<b>5.069.283</b>	<b>5.145.322</b>	<b>5.222.502</b>	<b>5.300.840</b>	<b>5.380.352</b>	<b>5.461.057</b>	<b>5.542.973</b>	<b>5.626.118</b>	<b>5.710.510</b>	<b>5.796.167</b>	<b>5.883.110</b>	<b>5.971.356</b>	<b>6.060.927</b>	<b>6.151.841</b>	<b>6.244.118</b>	<b>6.337.780</b>	<b>6.432.847</b>	<b>6.529.339</b>	<b>6.627.280</b>
<b>Driftsudgifter:</b>																						
Skatter og afgifter		706.371	716.967	727.721	738.637	749.716	760.962	772.377	783.962	795.722	807.658	819.772	832.069	844.550	857.218	870.077	883.128	896.375	909.820	923.468	937.320	951.379
Forsikringer		89.667	91.012	92.377	93.763	95.169	96.597	98.046	99.516	101.009	102.524	104.062	105.623	107.207	108.816	110.448	112.105	113.786	115.493	117.225	118.984	120.768
Renholdelse		30.273	30.727	31.188	31.656	32.131	32.613	33.102	33.598	34.102	34.614	35.133	35.660	36.195	36.738	37.289	37.848	38.416	38.992	39.577	40.171	40.773
Ejendomsforbrug		27.266	27.675	28.090	28.511	28.939	29.373	29.814	30.261	30.715	31.176	31.643	32.118	32.600	33.089	33.585	34.089	34.600	35.119	35.646	36.181	36.723
Diverse		39.782	40.379	40.984	41.599	42.223	42.857	43.499	44.152	44.814	45.486	46.169	46.861	47.564	48.278	49.002	49.737	50.483	51.240	52.009	52.789	53.581
	<b>Kvm:</b>																					
	<b>Sats kr:</b>																					
Vedligeholdelse bolig	3.452	84	289.968	294.318	298.732	303.213	307.761	312.378	317.064	321.820	326.647	331.547	336.520	341.567	346.691	351.891	357.170	362.527	367.965	373.485	379.087	384.773
Vedligeholdelse erhverv	136	84	11.424	11.595	11.769	11.946	12.125	12.307	12.491	12.679	12.869	13.062	13.258	13.457	13.659	13.864	14.072	14.283	14.497	14.714	14.935	15.159
Administration		179.688	182.383	185.119	187.895	190.714	193.574	196.478	199.425	202.417	205.453	208.535	211.663	214.838	218.060	221.331	224.651	228.021	231.441	234.913	238.436	242.013
<b>Driftsudgifter i alt:</b>		<b>1.374.439</b>	<b>1.395.055</b>	<b>1.415.981</b>	<b>1.437.221</b>	<b>1.458.779</b>	<b>1.480.661</b>	<b>1.502.871</b>	<b>1.525.414</b>	<b>1.548.295</b>	<b>1.571.519</b>	<b>1.595.092</b>	<b>1.619.018</b>	<b>1.643.304</b>	<b>1.667.953</b>	<b>1.692.972</b>	<b>1.718.367</b>	<b>1.744.143</b>	<b>1.770.305</b>	<b>1.796.859</b>	<b>1.823.812</b>	<b>1.851.169</b>
<b>Opsat/ekstraordinær vedligeholdelse:</b>	År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Terminalår
Bygningsdel:																						
Beløb - skønnet/jf. vedligeholdelsesrapport:																						
<b>Ombyningsudgifter ved boliger:</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udgifter i alt:</b>		<b>1.374.439</b>	<b>1.395.055</b>	<b>1.415.981</b>	<b>1.437.221</b>	<b>1.458.779</b>	<b>1.480.661</b>	<b>1.502.871</b>	<b>1.525.414</b>	<b>1.548.295</b>	<b>1.571.519</b>	<b>1.595.092</b>	<b>1.619.018</b>	<b>1.643.304</b>	<b>1.667.953</b>	<b>1.692.972</b>	<b>1.718.367</b>	<b>1.744.143</b>	<b>1.770.305</b>	<b>1.796.859</b>	<b>1.823.812</b>	<b>1.851.169</b>
<b>Driftsresultat / cash flow:</b>		<b>3.546.121</b>	<b>3.599.312</b>	<b>3.653.302</b>	<b>3.708.102</b>	<b>3.763.723</b>	<b>3.820.179</b>	<b>3.877.482</b>	<b>3.935.644</b>	<b>3.994.678</b>	<b>4.054.599</b>	<b>4.115.418</b>	<b>4.177.149</b>	<b>4.239.806</b>	<b>4.303.403</b>	<b>4.367.954</b>	<b>4.433.474</b>	<b>4.499.976</b>	<b>4.567.475</b>	<b>4.635.987</b>	<b>4.705.527</b>	<b>4.776.110</b>
																				<b>91.848.272</b>	<b>5,20%</b>	

DCF-metode	Kr.	Kr. pr. kvm:
NV cash flows	43.088.331	
NV terminalværdi	25.106.294	
<b>Markedsværdi DCF-metode</b>	<b>68.194.625</b>	<b>18.546</b>
Evt. byggemulighed	0	0
Evt. ledig lejlighed	0	0
<b>I alt markedsværdi</b>	<b>68.194.625</b>	<b>18.546</b>
<b>Afrundet markedsværdi</b>	<b>68.195.000</b>	

## OMK-LEJEBUDGET

### Vegavænget 1-47, 2620 Albertslund

#### Omkostningsbestemt legebudget (skønnet)

##### A. Driftsudgifter

	<b>Kr.</b>
<b>1. Skatter og afgifter</b>	
Grundskyld kommune	533.889
Rottebekæmpelse+skorsten	2.376
Dagrenovation	170.106
<b>2. Forsikring</b>	
Bygnings- og brandforsikring	89.667
<b>3. Renholdelse</b>	
Vicevært m.m.	30.273
<b>4. Ejendomsforbrug</b>	
Elektricitet	27.266
<b>5. Diverse</b>	
Vaskeri-indtægt	-4.418
Grundejerforening	44.200
<b>Driftsudgifter ialt:</b>	<b>893.359</b>

##### B. Afkast:

1. Kapitalafkast	BRL §9 stk. 2	4.869.175
2. Øget kapitalafkast forbedringer 1/3 (Henlæggelse 31.12.1994)		45.454
3. Lejeretlige forbedringer hele ejendommen skønnet:		

Type:	År:	Pris:	Forb.beløb:	Ydelses %:	Beløb:	Pr. kvm:	
Postkasser	2011	86.250	86.250	8,2	7.073	2	
Termovinduer og døre	2014	1.750.000	583.333	7,2	42.000	11	
<b>I alt</b>		<b>1.836.250</b>	<b>669.583</b>		<b>49.073</b>		<b>49.073</b>

##### Udgifter i alt

**5.857.060**

##### C. Boligernes andel:

Samlet:	Bolig:	Erhverv:	%-sats:	
3.588	3.452	136	96%	5.635.053

##### D. Administrationshonorar:

Sats 2021 Kbh	Antal boliger:	Sats kr:	
	46	3.906	179.688

##### E. Hensættelsesbeløb - bolig:

Hensættelsesbeløb:	Areal BBR:	Sats kr:	
Udvendig vedligeholdelse §18 bolig	3.452	84	289.968
Udvendig vedligeholdelse §18B bolig	3.452	0	0
<b>Budgetleje i alt</b>			<b>6.104.709</b>

##### Budgetleje pr. kvm

**1.768**

##### Budgetleje pr. kvm anvendt i beregning

**1.375**

Anskaffelsespris (tingbog eller regnsk)	34.779.819	Angiv hvorfra: Tingbog	
Anskaffelsesår	1988	Anskaffelsesprisen:	34.779.819
		Pct se *	
		20% Udbetaling	14% 6.955.964
		80% Restlån	14,00% 27.823.855
		<b>I alt</b>	
* BRL §9, stk. 2	%		
1964 1964-1964	8	Årlig ydelse på kreditforeningslån i årstal købt	
1965 1965-1969	10	Lånesats hos kreditforeningen i opførelsesår - 60-80%? Angiv sats.	
1970 1970-1973	12		
1974 efter 1973	14		

## AREALOVERSIGT

### Vegavænget 1-47, 2620 Albertslund

<b>BBR:</b>	<b>Bygning 1</b>	<b>Bygning 2</b>	<b>Bygning 3</b>	<b>Bygning 4</b>	<b>Bygning 5</b>	<b>Bygning 6</b>	<b>Bygning 7</b>	<b>Bygning 8</b>	<b>Bygning 9</b>	<b>Bygning 10</b>	<b>Samlet areal</b>
	<b>kvm</b>	<b>kvm</b>	<b>kvm</b>	<b>kvm</b>	<b>kvm</b>	<b>kvm</b>	<b>kvm</b>	<b>kvm</b>	<b>kvm</b>	<b>kvm</b>	<b>kvm</b>
<b>Bebygget areal</b>	498	435	513	205	203	213	113	230	143	108	<b>2.661</b>
<b>Samlet boligareal</b>	761	655	751	205	340	213	154	230	143	-	<b>3.452</b>
<b>Samlet erhvervsareal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136	<b>136</b>
<b>Andet areal</b>	-	-	32	-	-	23	-	-	34	-	<b>89</b>
<b>Kælder</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kælder &lt;1,25m</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tagetage</b>	215	220	238	-	41	-	41	-	-	28	<b>783</b>
<b>Heraf udnyttet tagetage</b>	215	220	238	-	41	-	41	-	-	28	<b>783</b>
<b>Samlet bygningsareal</b>	546	435	513	205	299	213	113	230	143	108	<b>2.805</b>
<b>Antal boliger</b>	10	8	9	3	6	3	2	3	2	-	<b>46</b>
<b>Antal erhverv</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	<b>1</b>
<b>Gennemsnitsbolig</b>											<b>75</b>

**Note:**

Arealerne på BBR-meddelelsen kan afvige fra de faktiske forhold herunder antal lejemål m.m. Det bør noteres, at især på ældre ejendomme, kan der være fejagtige angivelser på BBR-meddelelsen af antal boliger med bad m.m. Der kan være erhvervsarealer, der ikke er registeret på BBR-meddelelsen, men som er skønnet i vurderingen. VALUAREN anbefaler en gennemgang af de aktuelle forhold i ejendommen og en opdatering hos kommunen.

## REFERENCEJENDOMME

### Vegavænget 1-47, 2620 Albertslund

Eksempler på ejendomme handlet i Danmark i tilsvarende områder, jf. data fra [www.ois.dk](http://www.ois.dk) og [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk):

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm-pris
Ravnsberggårdsvej 110-	3480	januar 2020	42.250.000	1.977	21.371
Pedersborgvænge 3-57	4180	januar 2020	55.500.000	3.020	18.377
Mosevænget 1-69	4180	januar 2020	97.725.000	5.634	17.346
Jægerparken 3 - 25	2970	november 2018	115.700.000	6.945	16.659
Storegårdsvej 24	7100	februar 2018	40.500.000	2.368	17.103

Eksempler på ejendomme med afkastprocenter udbudte i Danmark eller nærliggende område, jf. data fra [www.ejendomstorvet.dk](http://www.ejendomstorvet.dk), mæglere, investorer m.v.:

Adresse	Postnr.	Dato	Handelspris	Samlet areal	Kvm-pris	Afkast % p.a.
Lobovænget 3	5270	januar 2020	7.750.000	487	15.914	4,88%
Kløvervej 22A	7190	november 2019	11.850.000	657	18.037	5,52%
Bydammen 7	2750	januar 2020	5.250.000	373	14.075	5,03